

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH ANTARA  
PEMILIK LAHAN DENGAN PERUSAHAAN PERTAMBANGAN  
PEMEGANG IZIN USAHA PERTAMBANGAN  
(Studi Kasus di PT IMMS Cabang Lumajang)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat Memperoleh Gelar  
Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum**

Oleh:

**PRIESTY YUSTIKA PUTRI**

**115010100111114**



**KEMENTERIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM**

**2015**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH ANTARA  
PEMILIK LAHAN DENGAN PERUSAHAAN PERTAMBANGAN  
PEMEGANG IZIN USAHA PERTAMBANGAN  
(Studi Kasus Di PT IMMS Cabang Lumajang)**

**Oleh:**

**PRIESTY YUSTIKA PUTRI**

**NIM. 115010100111114**

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U.  
NIP. 19500526 1980 02 2 001

Dr. Indah Dwi Qurbani, S.H., M.H.  
NIDN. 0027108008

Mengetahui,  
Ketua Bagian Perdata

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum

Dr. Budi Santoso, S.H., LL.M.  
NIP. 19720622 200501 1 002

Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si.  
NIP : 19620805 198802 1 001

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kepada Allah SWT, atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsinya yang berjudul Tinjauan Yuridis terhadap Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Tidak Diketahui Pemiliknya (Studi di Kantor Balai Harta Peninggalan Surabaya) ini dengan tepat waktu.

Terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H.,M.Si, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
2. Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U selaku pembimbing utama, dan Dr. Indah Dwi Qurbani, S.H., M.H. selaku pembimbing pendamping yang telah berkenan membimbing dan membantu penulis selama proses penyusunan skripsi ini;
3. Bapak dan Ibu dosen serta staff Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
4. Kepada orang tua saya tercinta, Ayahanda Mahmud, S.H. dan Ibunda Panji Pertiwi yang selalu memberikan doa, dukungan serta semangat sehingga diberikan kemudahan dalam skripsi ini.
5. Kepada adik saya Damsy Iman Mustasyar yang memberikan semangat kepada saya untuk segera menyelesaikan skripsii ni.
6. Kepada Ibu Vita Alfiana, S.E. dan Bapak Mahmud, S.H., yang bersedia menjadi sumber serta membantu dan memberikan data-data terkait dengan skripsi ini.
7. Kepada Bapak Muhammad Dahlan, S.H., M.H. yang sering memberikan saran, masukan, dan semangat dalam penyusunan skripsi saya ini;
8. Evi Kuswari tersayang yang selalu menemani dan mendukung hingga saya menyelesaikan skripsi ini;
9. Kepada sahabat-sahabat saya Alit Bayu Chrisna, Dyah Ayu, dan Cynthia Grahady Puteri, Ni Ketut Novitasari, Andy Novi Arfiani, Sefi Ayu, Faillasuf Septanu Adivon, Haresti Marchelina Rhum, R. Errifany DN, serta semua teman-teman yang selalu memberikan semangat, menghibur saat saya bosan selama mengerjakan skripsi ini;
10. Teman-teman Hukum Perdata Murni dan teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang tidak bias saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala bantuan dan dukungannya;
11. Pihak lain yang turut membantu dan instansi yang terkait yang turut membantu dalam penulisan ini, yang tidak bias disebutkan satu persatu, terimakasih atas saran-sarannya.

Penulis sadar skripsi ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki skripsi ini. Akhir kata penulis ucapkan mohon maaf yang sebesar-besarnya, jika dalam proses penulisan melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja.

Malang, April 2015

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>SUMMARY .....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	9
1.5 Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>14</b>
2.1 Konsep Hukum .....	14
2.1.1 Konsep Hukum Hak dan Kewajiban .....	14
2.1.2 Konsep Hukum Penguasaan .....	17
2.1.3 Konsep Hukum Pemilikan.....	18
2.2 Hak Atas Tanah di Bidang Pertambangan.....	19
2.3 Kajian Umum tentang Pertambangan.....	21
2.4 Wilayah Pertambangan.....	22
2.5 Izin Usaha Pertambangan .....	25
2.6 Penggunaan Tanah untuk Kepentingan Usaha Pertambangan .....	28
2.7 Kajian Umum tentang Perjanjian.....	30
2.8 Perjanjian Sewa-Menyewa .....	36
2.9 Kajian Umum tentang Wanprestasi .....	39
2.10 Mekanisme Penyelesaian Sengketa .....	41
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>49</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	49
3.2 Pendekatan Penelitian.....	49
3.3 Alasan Pemilihan Lokasi .....	50
3.4 Jenis dan Sumber Data .....	51
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	52
3.6 Populasi, Sampel, dan Teknik <i>Sampling</i> .....	53
3.7 Teknik Analisis Data .....	54
3.8 Definisi Operasional .....	54
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>56</b>
4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	56
4.1.1 Gambaran Umum Desa Bades, Kecamatan Pasirian.....	56
a. Kondisi Geografis.....	56
b. Kondisi Demografis .....	58
4.1.2 Gambaran Umum PT IMMS .....	59
a. Letak, Kedudukan Hukum dan Akta Pendirian PT IMMS .....	59
b. Struktur Organisasi dan Pemegang Saham PT IMMS .....	60
c. Visi dan Misi PT IMMS .....	62

4.1.3 Ikhtisar hubungan hukum antara PT IMMS dengan Pemilik Lahan .....	63
4.2 Sengketa Hak Atas Tanah antara PT IMMS dengan Pemilik Lahan .....	68
4.2.1 Kegiatan Usaha Pertambangan PT IMMS di Desa Bades.....	68
4.2.2 Wilayah Pertambangan dan Izin Usaha Pertambangan PT IMMS .....	73
4.2.3 Sengketa Hak Atas Tanah antara PT IMMS dengan Pemilik Lahan.....	77
4.3 Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah antara PT IMMS dengan Pemilik Lahan.....	81
4.3.1 <i>Alternative Dispute Resolution (ADR)</i> .....	81
4.3.2 Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah antara PT IMMS dengan Pemilik Lahan .....	83
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	90
5.1 Kesimpulan.....	90
5.2 Saran .....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	93



**DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Daftar Penelitian Sejenis.....	6
Tabel 2. Desa-Desa di Kecamatan Pasirian .....	57
Tabel 3. Data Agama di Kecamatan Pasirian.....	58
Tabel 4. Jumlah Tempat Ibadah di Kecamatan Pasirian .....	59



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Peta Kabupaten Lumajang .....	57
Gambar 2. Mesin Pemisah dan Pencucian Pasir Besi .....	72
Gambar 3. Proses Pengeboran Tanah .....	72
Gambar 4. Proses Pengangkutan Pasir Besi di PT IMMS .....	73
Gambar 5. Wilayah Pertambangan PT IMMS .....	76
Gambar 6. Lahan Pertambangan PT IMMS I .....	76
Gambar 7. Lahan Pertambangan PT IMMS II .....	77
Gambar 8. Demo Masyarakat di Rumah Dinas Bupati Kabupaten Lumajang .....	85
Gambar 9. Masyarakat Membakar Pabrik PT IMMS di Kabupaten Lumajang .....	86
Gambar 10. Kuasa Hukum PT IMMS .....	87





## RINGKASAN

Priesty Yustika Putri, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, **PENYELESAIAN SENGKETA HAK ATAS TANAH ANTARA PEMILIK LAHAN DENGAN PERUSAHAAN PERTAMBANGAN PEMEGANG IZIN USAHA PERTAMBANGAN (Studi Kasus di PT IMMS Cabang Lumajang)**, Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U., Dr. Indah Dwi Qurbani, S.H., M.H.

Pada skripsi ini, penulis mengangkat permasalahan terkait dengan masalah yang terjadi mengenai Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah antara Pemilik Lahan dengan Perusahaan Pertambangan Pemegang Izin Usaha Pertambangan yang terjadi di PT IMMS Cabang Lumajang. Tema ini diangkat dikarenakan adanya sengketa yang timbul dalam pelaksanaan penyelesaian hak atas tanah terkait dengan peraturan dalam Pasal 135 dan Pasal 136 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara (UU Pertambangan).

Berdasarkan hal tersebut, skripsi ini mengangkat rumusan masalah : (1) Bagaimana sengketa yang terjadi antara masyarakat Desa Bades dengan PT IMMS? Dan (2) Bagaimana penyelesaian sengketa hak atas tanah antara masyarakat Desa Bades dengan PT IMMS terkait dengan penerapan Pasal 135 dan Pasal 136 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara?

Skripsi ini merupakan penelitian yuridis empiris, yang menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Dari hasil penelitian dengan metode di atas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan tentang penyelesaian sengketa hak atas tanah antara pemilik lahan dengan perusahaan pertambangan pemegang Izin Usaha Pertambangan yang terjadi di PT IMMS Cabang Lumajang, dimana sengketa yang terjadi dalam kasus ini pada dasarnya timbul dikarenakan adanya pihak ketiga yaitu penambang liar yang mengambil alih lahan pertambangan yang masih berada dalam WIUP PT IMMS secara tidak sah, yang kemudian mendorong pihak kedua dalam hal ini pemilik lahan melakukan wanprestasi terhadap PT IMMS. Karena merasa dirugikan, PT IMMS kemudian berusaha melaporkan permasalahan ini, akan tetapi tidak mendapatkan respon dari pihak Kepolisian. Oleh karena itu, PT IMMS mencoba untuk menempuh jalur damai dengan melakukan mediasi. Dari mediasi tersebut, dihasilkan perjanjian bagi hasil dari penjualan pasir besi antara PT IMMS dengan pemilik lahan. Selain itu, PT IMMS juga telah bersepakat dengan pihak penambang liar untuk bekerja sama dalam hal ekspor pasir besi. Hal ini terkait dengan diterbitkannya Peraturan Menteri ESDM Nomor 7 Tahun 2012, dimana diatur bahwa perusahaan pertambangan yang akan melakukan ekspor pasir besi harus memiliki Izin Usaha Pertambangan (IUP) Operasi Produksi.



## SUMMARY

Priesty Yustika Putri, Faculty of Law University of Brawijaya, **SETTLEMENT OF LAND RIGHT DISPUTE BETWEEN LAND OWNER AND MINING COMPANY LICENSE HOLDER (Case Study at PT IMMS Lumajang Branch)**, Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U., Dr. Indah Dwi Qurbani, S.H., M.H.

In this research, the authors raised the problem related to the problems that occurred regarding the Settlement of Land Rights Disputes between Land Owner and Mining Company License Holders that occurred in PT IMMS Lumajang Branch. This theme was raised due to a dispute arising in the implementation of land rights settlement related to the rules in Article 135 and Article 136 of Law Number 4 of 2009 regarding Mineral and Coal Mining (Mining Law).

Based on this, this research raises the formulation of the problem: (1) What is the dispute between the people of Desa Bades and PT IMMS? And (2) How is the settlement of land rights disputes between Bades villagers and PT IMMS related to the application of Article 135 and Article 136 of Law Number 4 of 2009 regarding Mineral and Coal Mining?

This research is an empirical juridical research, which uses a sociological juridical approach. From the result of the research with the above method, the writer got answer to the problem about the settlement of land rights disputes between the land owner and the mining company license holder that occurred at PT IMMS Lumajang Branch, where the dispute happened in this case basically arise due to the existence of parties the third is that illegal miners who take over mining land that is still in the WIUP PT IMMS illegally, which then encourage the second party in this case the land owner to default against PT IMMS. Feeling aggrieved, PT IMMS then tried to report this problem, but did not get a response from the Police. Therefore, PT IMMS tried to take the path of peace by mediating. From the mediation, a production sharing agreement was obtained from the sale of iron sand between PT IMMS and the land owner. In addition, PT IMMS has also agreed with the illegal miners to work together on the export of iron sand. This is related to the issuance of Minister of Energy and Mineral Resources Regulation Number 7 of 2012, which stipulates that mining companies that will export iron sand must have a Production Operation Mining License (IUP).

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang Masalah

Secara sederhana, pertambangan dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan dengan penggalian ke dalam tanah (bumi) untuk mendapatkan sesuatu yang berupa hasil tambang (mineral, minyak, gas bumi, dan batu bara).<sup>1</sup> Adapun kegiatan pertambangan ini pada dasarnya tidak hanya sebatas melakukan penggalian hasil tambang dari dalam tanah, tetapi juga meliputi kegiatan pengolahan, pengelolaan, hingga penjualan hasil tambang. Hal ini seperti yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara, yang selanjutnya dapat disebut sebagai Undang-Undang Pertambangan (UU Pertambangan). Kegiatan-kegiatan pengelolaan bahan tambang tersebut di dalam UU Pertambangan disebut dengan kegiatan usaha pertambangan. Dimana dalam UU Pertambangan dijelaskan bahwa:

“Pertambangan merupakan sebagian maupun seluruh tahapan kegiatan dalam rangka penelitian dan pengelolaan serta pengusahaan mineral atau batu bara yang meliputi kegiatan penyelidikan umum, eksplorasi, studi kelayakan, konstruksi, penambangan, pengolahan dan pemurnian, pengangkutan dan penjualan, serta kegiatan pascatambang.”

Pada dasarnya, wewenang untuk mengelola dan mengusahakan segala kekayaan alam yang ada di Indonesia termasuk hasil tambang berada di tangan pemerintah pusat. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 33 ayat (3)

---

<sup>1</sup>Gatot Supramono, **Hukum Pertambangan Mineral dan Batubara Indonesia**, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, hlm. 6.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), bahwa bumi, air dan segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hal ini juga dijelaskan dan diatur secara khusus dalam UU Pertambangan sendiri, yaitu dalam Pasal 4 ayat (1) yang berbunyi:

“Mineral dan batubara sebagai sumber daya alam yang tak terbarukan merupakan kekayaan alam nasional yang dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kesejahteraan rakyat.”

Akan tetapi, pada kenyataannya kehidupan pertambangan memang tidak dapat dilepaskan dari aspek perusahaan, karena kegiatan pertambangan pada prinsipnya bertujuan untuk dimanfaatkan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya. Meskipun berdasarkan ketentuan dalam UUD 1945 bahan atau hasil tambang tersebut dikuasai oleh negara, pengelolaannya tidak dilakukan sendiri oleh pemerintah, melainkan diserahkan kepada perusahaan, dimana yang dimaksud dengan perusahaan yaitu merupakan setiap bentuk usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap dan terus-menerus dan yang didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, untuk tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba.<sup>2</sup> Dalam hal ini, perusahaan pertambangan memiliki peran sebagai kepanjangan tangan dari pemerintah dalam melakukan pengolahan dan pengelolaan hasil tambang.

Dalam pengelolaan pertambangan, wewenang yang diberikan pemerintah kepada suatu perusahaan pertambangan dilakukan dengan

---

<sup>2</sup>*Ibid*, hlm. 44.

memberikan Izin Usaha Pertambangan (IUP). Akan tetapi juga terdapat ketentuan-ketentuan mengenai jenis atau bentuk perusahaan tertentu yang dapat melakukan usaha pertambangan, yang terdiri dari:<sup>3</sup>

1. Perusahaan Milik Indonesia;
2. Perusahaan yang Dapat Diberi Izin Usaha Pertambangan (IUP);
3. Perusahaan yang Dapat Diberi Izin Pertambangan Rakyat (IPR);
4. Perusahaan yang Dapat Diberi Izin Usaha Pertambangan Khusus (IUPK); dan/atau
5. Perusahaan Pertambangan yang Berbadan Hukum

Perusahaan pertambangan sebagai pihak pemilik hak atas pertambangan tetap tidak dapat langsung melakukan penggalan hasil tambang dari dalam tanah atau lahan tambang tanpa persetujuan dari pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah, meskipun perusahaan pertambangan tersebut telah memegang Izin Usaha Pertambangan yang diberikan oleh pemerintah. UU Pertambangan sendiri sebenarnya telah mengatur secara jelas mengenai hal itu, yaitu dalam Pasal 135 yang berbunyi:

“Pemegang IUP Eksplorasi atau IUPK Eksplorasi hanya dapat melaksanakan kegiatannya setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah”

Selain itu juga diatur lebih lanjut dalam Pasal 136 ayat (1) yang berbunyi:

“Pemegang IUP atau IUPK sebelum melakukan kegiatan operasi produksi wajib menyelesaikan hak atas tanah dengan pemegang hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

---

<sup>3</sup>*Ibid*, hlm. 83.

Jadi berdasarkan ketentuan dalam UU Pertambangan, perusahaan pertambangan harus terlebih dahulu menyelesaikan hak atas tanah dengan pemiliknya, meskipun perusahaan tersebut telah mendapatkan izin dari pemerintah untuk melakukan kegiatan usaha pertambangan. Dengan adanya penyelesaian hak atas tanah antara perusahaan pertambangan dan pemegang hak atas tanah yang sesuai dengan ketentuan dalam UU Pertambangan, diharapkan tidak ada pihak yang merasa dirugikan bahkan para pihak dapat memperoleh keuntungan melalui usaha pertambangan tersebut.

Meskipun telah diatur dengan jelas mengenai kewajiban perusahaan pertambangan untuk menyelesaikan hak atas tanah sebagai lahan tambang, akan tetapi pada kenyataannya banyak terjadi pelaksanaan kegiatan usaha pertambangan yang tidak sesuai dengan ketentuan tersebut. Salah satunya seperti yang terjadi di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, dimana pada wilayah tersebut telah dilakukan penggalan bahan tambang dan kegiatan usaha pertambangan oleh PT IMMS (*Indo Modern Mining Sejahtera*).

Dalam kegiatan usaha pertambangan PT IMMS di Desa Bades, PT IMMS sebagai perusahaan pertambangan yang telah memiliki Izin Usaha Pertambangan (IUP) juga telah melakukan perjanjian dengan pemilik lahan tambang. Perjanjian yang dilakukan adalah perjanjian sewa-menyewa tanah dan bagi hasil. Perjanjian tersebut dilakukan dengan tujuan untuk menyelesaikan hak atas tanah pertambangan dengan pemegang hak atau pemilik lahan, sebagaimana yang diatur dalam UU Pertambangan, sehingga PT IMMS dapat melakukan kegiatan pertambangannya di lahan tersebut.

Pada perkembangannya, selama perjanjian antara PT IMMS selaku pihak pertama dengan pemilik lahan selaku pihak kedua berlangsung, terdapat pihak ketiga dalam hal ini disebut spekulan<sup>4</sup>, masuk untuk melakukan kegiatan pertambangan di lahan tersebut. Pihak kedua cenderung lebih memilih bekerja sama dengan spekulan, sekalipun kegiatan pertambangan yang dilakukan oleh spekulan ini tidak sesuai dengan peraturan pertambangan yang berlaku, dikarenakan pihak ketiga atau spekulan ini tidak memiliki Izin Usaha Pertambangan (IUP) dari Pemerintah setempat dan juga belum menyelesaikan hak atas tanah dengan pemilik lahan secara hukum, karena pihak ketiga ini menjanjikan kepada pemilik lahan bahwa pemilik lahan akan mendapatkan keuntungan yang lebih besar dibandingkan jika ia bekerja sama dengan PT IMMS. Namun kegiatan pertambangan yang dilakukan oleh pihak ketiga atau spekulan ini justru merugikan PT IMMS sebagai pihak pertama yang telah terlebih dahulu melakukan perjanjian dengan pemilik lahan. Permasalahan tersebut kemudian menimbulkan sengketa antara pihak pertama yaitu PT IMMS dengan pemilik lahan selaku pihak kedua terkait dengan perjanjian sewa menyewa tanah dan bagi hasil yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, karena dalam hal ini pihak kedua telah menciderai perjanjian atau dengan kata lain telah melakukan wanprestasi terhadap pihak pertama, dimana pihak kedua telah melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata yang berbunyi *“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”* Sedangkan yang dimaksud

---

<sup>4</sup>Spekulan adalah penambang liar atau penambang ilegal yang melakukan kegiatan pertambangan liar (*illegal mining*) tanpa memiliki Izin Usaha Pertambangan (IUP) di lahan atau Wilayah Izin Usaha Pertambangan (WIUP) milik perusahaan pertambangan lain yang memiliki IUP (Hasil wawancara dengan Mahmud, S.H., Kuasa Hukum PT IMMS, tanggal 2 Februari 2015).



dengan wanprestasi adalah lalai melaksanakan atau tidak dipenuhinya kewajiban atau prestasi sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak yaitu kreditor dan debitor.<sup>5</sup> Jadi berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPdata tersebut, sudah jelas menunjukkan bahwa pihak kedua telah melakukan wanprestasi terhadap pihak pertama, karena dalam perjanjian yang dibuat antara PT IMMS dan pemilik lahan diatur bahwa pemilik lahan selaku pihak kedua dilarang untuk menyewakan atau memberikan tanahnya atau mengizinkan pihak lain untuk menggunakan serta memanfaatkan tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut, baik untuk kegiatan pertambangan maupun hal yang lain selama perjanjian tersebut belum berakhir.

Adapun penelitian yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu:

**Tabel 1**

No	Tahun Penelitian	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Ket.
1	2011	Sony Edwin Yulianto	Wanprestasi dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen atas Kendaraan Bermotor sebagai Objek Jaminan Fidusia (Studi di PT MAF di Kota Malang)	1. Apa hambatan-hambatan yang dihadapi oleh PT Mega Auto Finance (MAF) dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan konsumen dengan jaminan fidusia atas kendaraan bermotor apabila terjadi debitor wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan konsumen atas kendaraan bermotor?  2. Bagaimana upaya penyelesaian yang	Skripsi

<sup>5</sup>Salim HS, **Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 180.



				dilakukan oleh PT Mega Auto Finance (MAF) apabila terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan konsumen dengan jaminan fidusia atas kendaraan bermotor?	
2	2012	Nis Sri Wiharti	Penanggulangan <i>Illegal Mining</i> Hutan Lindung Sungai Wain di Kota Balikpapan (Studi di Polresta Balikpapan dan Badan Lingkungan Hidup Balikpapan)	1. Apakah faktor-faktor penyebab terjadinya <i>illegal mining</i> di hutan lindung Sungai Wain di Kota Balikpapan?  2. Bagaimana upaya penanggulangan kasus <i>illegal mining</i> hutan lindung Sungai Wain di Kota Balikpapan?  3. Apakah kendala-kendala penindak dalam menanggulangi <i>illegal mining</i> di Kota Balikpapan?	Skripsi
3	2009	Brigitta Adventa Fajarriani	Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Kampung Clolo, Kelurahan Kadipiro oleh Kantor Pertanahan Surakarta	1. Bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan di Kampung Clolo, Kelurahan Kadipiro oleh Kantor Pertanahan Surakarta?	Skripsi

Persamaan antara penelitian yang dilakukan oleh Sony Edwin Yulianto dengan penelitian ini adalah berdasar dengan permasalahan yang sama yaitu adanya perbuatan wanprestasi dalam perjanjian dan penyelesaiannya. Perbedaan antara kedua penelitian ini terletak pada objek dalam perjanjian tersebut, dimana penelitian yang dilakukan oleh Sony Edwin Yulianto objek

perjanjiannya ialah perjanjian pembiayaan konsumen kendaraan bermotor, sedangkan dalam penelitian ini objeknya adalah perjanjian sewa-menyewa tanah dan kerja sama dalam bidang pertambangan.

Persamaan antara penelitian yang dilakukan oleh Nis Sri Wiharti dengan penelitian ini adalah adanya kasus yang sama yaitu *illegal mining*. Perbedaannya adalah fokus dalam penelitian, dimana dalam penelitian Nis Sri Wiharti lebih fokus kepada segi administrasi negara dan peraturan yang berlaku terkait dengan *illegal mining*, sedangkan dalam penelitian ini penulis lebih fokus kepada segi keperdataan, yaitu terkait dengan sengketa perjanjian akibat adanya perbuatan *illegal mining* oleh pihak ketiga di luar perjanjian kerja sama yang telah disepakati.

Kemudian persamaan antara penelitian yang dilakukan oleh Brigitta Adventa Fajarriani dengan penelitian ini adalah memiliki fokus yang sama, yaitu mengenai penyelesaian sengketa tanah. Perbedaannya terletak pada para pihak yang terlibat dalam sengketa. Dalam penelitian milik Brigitta Adventa Fajarriani, pihak-pihak yang bersengketa adalah perorangan. Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis, pihak yang bersengketa terdiri dari perorangan atau individu dengan badan hukum dalam hal ini yaitu perusahaan pertambangan (PT IMMS).

Dilatar belakangi oleh masalah di atas, maka penulis memilih judul **“Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah Antara Pemilik Lahan Dengan Perusahaan Pertambangan Pemegang Izin Usaha Pertambangan (Studi Kasus Di PT IMMS Cabang Lumajang)”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana sengketa yang terjadi antara pemilik lahan di Desa Bades dengan PT IMMS?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah antara pemilik lahan di Desa Bades dengan PT IMMS terkait dengan penerapan Pasal 135 dan Pasal 136 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian antara lain:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis sengketa yang terjadi antara pemilik lahan di Desa Bades dengan PT IMMS.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penyelesaian sengketa Hak Atas Tanah antara pemilik lahan di Desa Bades dengan PT IMMS terkait dengan penerapan Pasal 135 dan Pasal 136 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dari hasil penelitian ini adalah sebagai media pengembangan dalam ilmu hukum perdata secara umum dan

hukum pertambangan secara khusus serta dapat dijadikan sebagai salah satu sumber informasi jika mahasiswa atau peneliti lain meneliti masalah yang sama .

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Perusahaan Pertambangan

Bagi perusahaan pertambangan, hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai masukan dalam melakukan kegiatan pertambangan serta pengelolaan hasil tambang, khususnya yang terkait dengan masalah penyelesaian hak atas tanah yang akan ditambang tersebut serta solusi apabila timbul sengketa dalam perjanjian kerja sama di bidang pertambangan yang telah disepakati.

### b. Bagi Masyarakat Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang

Bagi masyarakat di Desa Bades khususnya pemegang hak atas tanah pertambangan dalam hal ini adalah pemilik lahan, dengan penelitian ini masyarakat yaitu pemilik lahan dapat mengetahui dan memahami bentuk perjanjian sewa-menyewa dan kerja sama dengan perusahaan pertambangan, sehingga tidak merugikan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah sekalipun tanahnya dimanfaatkan sebagai lahan tambang.

## 1.5 Sistematika Penulisan

Adapun penulisan proposal penelitian hukum ini terdiri dari 5 (lima) bab, yaitu Pendahuluan, Kajian Pustaka, Metode Penelitian, Hasil Penelitian dan Pembahasan, dan Penutup. Disertakan pula Daftar Pustaka yang dilengkapi dengan lampiran-lampiran dengan sistematika sebagai berikut:

### a. BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab Pendahuluan ini penulis akan menyajikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian.

### b. BAB II KAJIAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis akan memberikan landasan teori atau memberikan penjelasan secara teoritik yang berasal dari sumber-sumber bacaan hukum terkait dengan masalah pertambangan, yang terdiri dari:

1. Konsep Hukum
2. Hak Atas Tanah di Bidang Pertambangan
3. Kajian Umum tentang Pertambangan
4. Wilayah Pertambangan
5. Izin Usaha Pertambangan
6. Penggunaan Tanah untuk Kepentingan Usaha  
Pertambangan
7. Kajian Umum tentang Perjanjian
8. Perjanjian Sewa-Menyewa

9. Kajian Umum tentang Wanprestasi

10. Mekanisme Penyelesaian Sengketa

c. BAB III METODE PENELITIAN

Dalam proposal penelitian khususnya dalam bab ini, metode penelitian yang penulis uraikan antara lain mengenai jenis dan pendekatan, alasan pemilihan lokasi, jenis dan sumber data, teknik memperoleh data, populasi, sampel, dan teknik *sampling*, teknik analisa data, serta definisi operasional, yang nantinya tentu dapat membantu dan memudahkan penulis untuk melakukan penelitian langsung di lapangan.

d. BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab hasil penelitian dan pembahasan merupakan titik temu dari suatu kesenjangan antara permasalahan penelitian dengan kaidah yang berlaku atau realitas hukum di lapangan dengan hukum yang seharusnya dilaksanakan. Bab ini dibagi menjadi:

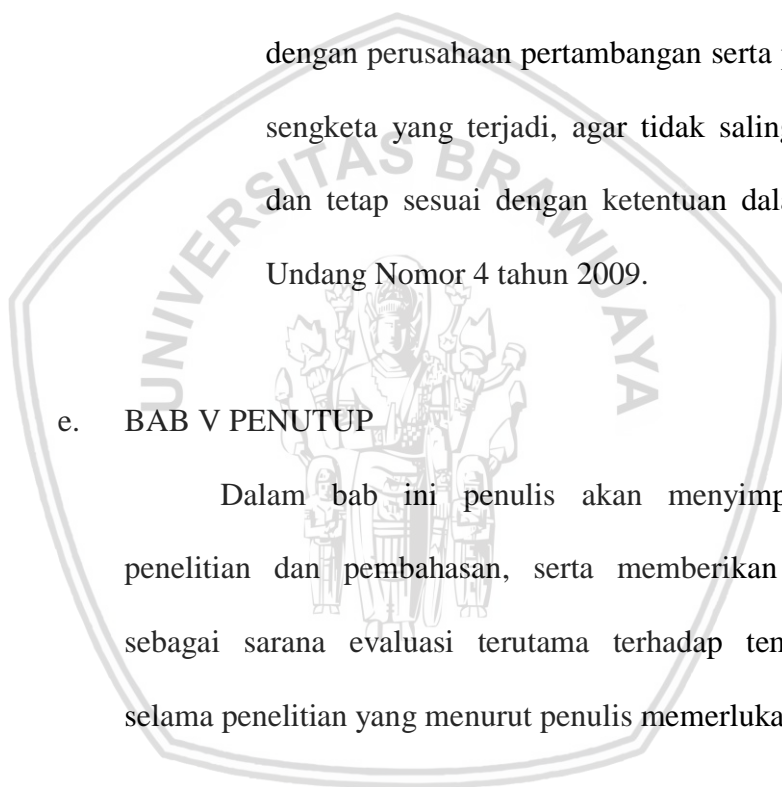
- a. Halaman yang memberikan penjelasan mengenai hasil temuan data yang diperoleh terkait dengan persoalan pertama mengenai faktor-faktor yang menyebabkan Undang-Undang Nomor 4 tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara belum bisa diterapkan secara maksimal khususnya pada

masyarakat di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang.

- b. Halaman yang memberikan penjelasan mengenai hasil temuan data yang diperoleh terkait dengan persoalan kedua mengenai bentuk-bentuk kesepakatan penggunaan atau pengelolaan lahan tambang yang paling tepat antara pihak pemilik lahan dengan perusahaan pertambangan serta penyelesaian sengketa yang terjadi, agar tidak saling merugikan dan tetap sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 2009.

e. **BAB V PENUTUP**

Dalam bab ini penulis akan menyimpulkan hasil penelitian dan pembahasan, serta memberikan saran-saran sebagai sarana evaluasi terutama terhadap temuan-temuan selama penelitian yang menurut penulis memerlukan perbaikan.





## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 1.1 Konsep Hukum

##### 1.1.1 Konsep Hukum Hak dan Kewajiban

Kehadiran hukum dalam kehidupan masyarakat salah satunya adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang kemungkinan bisa berbenturan satu sama lain, sehingga benturan-benturan kepentingan tersebut diintegrasikan oleh hukum sedemikian rupa untuk ditekan sekecil-kecilnya.<sup>6</sup>

“Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut sebagai hak. Tidak setiap kekuasaan itu bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.”<sup>7</sup>

Hak dan kewajiban memiliki hubungan yang sangat erat, dimana yang satu mencerminkan adanya yang lain. Seseorang dikatakan mempunyai suatu kewajiban untuk melakukan sesuatu apabila perbuatan seseorang itu ditujukan kepada orang lain. Hal ini berarti seseorang tersebut telah melakukan kewajibannya, dan sebaliknya karena adanya kewajiban itulah maka orang lain

---

<sup>6</sup>Satjipto Rahardjo, **Ilmu Hukum**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

<sup>7</sup>*Ibid.*

mempunyai hak, yaitu berupa tuntutan untuk melaksanakan kewajibannya itu.<sup>8</sup>

Ciri-ciri yang melekat pada hak menurut hukum adalah sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Hak dilekatkan pada seseorang yang disebut pemilik atau subjek dari hak;
2. Hak tertuju kepada orang lain, yaitu orang yang memegang kewajiban, dimana hak dan kewajiban memiliki hubungan korelatif;
3. Hak pada seseorang ini mewajibkan pihak lain untuk melakukan (*commission*) atau tidak melakukan (*ommission*) suatu perbuatan;
4. *Commission* atau *ommission* menyangkut sesuatu yang disebut sebagai objek dari hak;
5. Setiap hak menurut hukum tersebut mempunyai titel, yaitu peristiwa tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak pada pemiliknya.

Hak-hak dapat dikelompokkan menjadi:<sup>10</sup>

1. Hak-hak yang sempurna dan tidak sempurna  
Hak yang sempurna merupakan hak yang dapat dilaksanakan melalui hukum seperti diperlukannya pemaksaan oleh hukum. Hak yang tidak sempurna merupakan hak yang diakui oleh hukum, akan tetapi tidak selalu dilaksanakan oleh pengadilan.
2. Hak-hak utama dan tambahan  
Hak utama merupakan hak yang diperluas oleh adanya hak-hak lain, sedangkan hak tambahan adalah hak yang melengkapi hak utama.
3. Hak-hak publik dan perdata  
Hak publik adalah hak yang dimiliki masyarakat pada umumnya, yaitu negara. Hak perdata adalah hak yang melekat pada perorangan.
4. Hak-hak positif dan negatif

---

<sup>8</sup>*Ibid*, hlm. 54.

<sup>9</sup>*Ibid*, hlm. 55.

<sup>10</sup>*Ibid*, hlm. 61-62.

Hak positif merupakan suatu hak yang menuntut dilakukannya perbuatan-perbuatan positif dari pihak dimana kewajiban korelatifnya berada, seperti hak untuk menerima keuntungan pribadi.

5. Hak-hak milik dan pribadi

Hak milik merupakan hak yang berhubungan dengan barang-barang yang dimiliki oleh seseorang yang biasanya dapat dialihkan, sedangkan hak pribadi adalah suatu hak yang berhubungan dengan kedudukan seseorang yang tidak bisa dialihkan.

Kewajiban-kewajiban dapat dikelompokkan sebagai berikut:<sup>11</sup>

1. Kewajiban-kewajiban yang mutlak dan nisbi

Kewajiban yang mutlak adalah suatu kewajiban yang tidak memiliki pasangan hak, misalnya seperti kewajiban yang tertuju kepada diri sendiri. Sedangkan kewajiban nisbi adalah kewajiban yang melibatkan hak di pihak lain.

2. Kewajiban-kewajiban publik dan perdata

Kewajiban publik adalah kewajiban yang memiliki korelasi dengan hak-hak publik, seperti kewajiban untuk mematuhi peraturan hukum. Kewajiban perdata adalah hak yang memiliki korelatif dengan hak-hak perdata, seperti kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian.

3. Kewajiban-kewajiban yang positif dan negatif

Kewajiban positif yaitu kewajiban yang menghendaki dilakukannya perbuatan positif, misalnya kewajiban penjual untuk memberikan atau menyerahkan barang kepada pihak pembeli. Sedangkan kewajiban negatif adalah kewajiban yang menghendaki seseorang tidak melakukan sesuatu.

4. Kewajiban-kewajiban universal, umum, dan khusus

Kewajiban universal merupakan kewajiban yang ditujukan kepada seluruh warga negara, misalnya kewajiban yang timbul dari undang-

---

<sup>11</sup>*Ibid*, hlm. 60-61.

undang. Kewajiban umum merupakan kewajiban yang ditujukan kepada segolongan orang saja. Sedangkan kewajiban khusus adalah kewajiban yang timbul dari suatu bidang hukum tertentu, seperti karena adanya perjanjian.

5. Kewajiban-kewajiban primer dan yang bersifat memberi sanksi

Kewajiban primer merupakan kewajiban yang tidak timbul dari perbuatan melawan hukum, dan kewajiban yang bersifat memberikan sanksi adalah kewajiban yang timbul dari adanya perbuatan melawan hukum.

### 1.1.2 Konsep Hukum Penguasaan

Untuk mempertahankan hidupnya, seseorang memerlukan suatu pengakuan terhadap penguasaan yang boleh dilakukan oleh seseorang atas suatu barang. Penguasaan pada dasarnya bersifat faktual. Penguasaan merupakan suatu hubungan nyata antara seseorang dengan barang yang berada dalam kekuasaannya. Selain bahwa barang tersebut berada dalam kekuasaan seseorang, juga harus diperhatikan tentang sikap batin orang tersebut terhadap barang yang dikuasai, apakah memang ada maksud untuk menggunakan dan menguasainya atau tidak. Kedua unsur di atas disebut dengan *corpus possessionis* dan *animus possidendi*.<sup>12</sup>

Penguasaan atau kekuasaan atas suatu barang dapat diperoleh melalui dua cara, yaitu dengan pengambilan dan penyerahan.<sup>13</sup>

Pengambilan dilakukan tanpa adanya persetujuan dari penguasa

---

<sup>12</sup>*Ibid*, hlm. 63.

<sup>13</sup>*Ibid*, hlm. 64.

sebelumnya, sedangkan penyerahan memerlukan adanya persetujuan dari penguasa sebelumnya.

### 1.1.3 Konsep Hukum Pemilikan

Suatu pemilikan terdiri dari kompleks hak-hak yang dapat digolongkan dalam *ius in rem*, karena berlaku bagi semua orang. Berbeda dengan *ius in personam* yang hanya berlaku bagi orang-orang tertentu saja. Ciri dari hak-hak yang termasuk dalam pemilikan antara lain sebagai berikut:<sup>14</sup>

1. Pemilik mempunyai hak untuk memilik barangnya. Sekalipun ia tidak menguasai barang tersebut, hak atas barang itu tetap berada pada pemiliknya semula;
2. Pemilik mempunyai hak untuk menikmati dan menggunakan barang yang dimilikinya tersebut;
3. Pemilik mempunyai hak untuk mengalihkan, menghabiskan, atau merusak barang yang dimiliki;
4. Tidak mengenal adanya jangka waktu.

Pemilikan bersifat sisa, misalnya seseorang bisa menyewakan tanahnya kepada orang lain, kemudian memberikan tanahnya pula kepada orang lain, akan tetapi ia sebagai pemilik tetap memiliki hak atas tanahnya itu yang berupa sisa setelah hak-hak itu ia berikan kepada orang lain. Dalam hal ini berarti bahwa hak yang pertama bersifat menumpang pada hak pemilik yang asli, disebut dengan *ius in re aliena*.

---

<sup>14</sup>*Ibid.*

## 1.2 Hak Atas Tanah di Bidang Pertambangan

Hak negara dalam penguasaan atas bumi berada di sepanjang wilayah kedaulatannya terdiri atas lapisan permukaan bumi dan di bawah permukaan (perut) bumi. Berdasarkan hak menguasai tersebut dikenal adanya bermacam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

Persoalan pertambangan juga tidak dapat dilepaskan dari masalah agraria, karena sebagaimana pernah disinggung di atas, kegiatan pertambangan berada di dalam bumi (tanah) dan untuk melaksanakan kegiatan tersebut wajib mendapat izin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang. Hak-hak atas tanah di bidang pertambangan ini antara lain adalah:

### 1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.<sup>15</sup> Dikatakan sebagai hak turun-temurun karena hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup maupun setelah pemiliknya meninggal dunia, maka hak milik tanah dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek hak milik. Dan dikatakan sebagai hak terkuat karena tanah hak milik tidak mempunyai batas waktu, dan tidak mudah hapus. Kemudian sebagai hak terpenuh karena pemiliknya memiliki hak yang terluas

---

<sup>15</sup>Gatot Supramono, **Hukum Pertambangan Mineral dan Batubara Indonesia**, Rineka Cipta, Jakarta, 2012, hlm. 175.

sebab tanah hak milik dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, dan penggunaannya lebih luas.

Yang dapat memiliki hak atas tanah adalah warga Indonesia (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Dengan begitu maka warga negara asing tertutup untuk memiliki tanah dengan hak milik.

## 2. Hak Pakai

“Hak pakai merupakan suatu hak untuk menggunakan, memanfaatkan, serta memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau oleh perorangan, yang memberikan wewenang dan kewajiban berdasarkan keputusan oleh pejabat yang berwenang, atau dalam suatu perjanjian dengan pemilik, selain perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.”<sup>16</sup>

Adapun mengenai pihak-pihak yang dapat memiliki hak pakai lebih luas dibandingkan hak-hak atas tanah sebelumnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UUPA, yaitu :

1. Warga Negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia

---

<sup>16</sup>*Ibid*, hlm. 182.



### 1.3 Kajian Umum tentang Pertambangan

Secara sederhana pertambangan dapat diartikan sebagai suatu kegiatan yang dilakukan dengan penggalian ke dalam tanah (bumi) untuk mendapatkan sesuatu yang berupa hasil tambang.<sup>17</sup> Kegiatan pertambangan yang dilakukan dalam hal ini tidak hanya sebatas kegiatan menggali atau menambang, akan tetapi juga termasuk melakukan pengolahan, pemanfaatan, pengelolaan, serta penjualan bahan tambang, sebagaimana yang dijelaskan di dalam Pasal 1 angka 1 UU Pertambangan, bahwa yang dimaksud dengan pertambangan adalah:

“Sebagian atau seluruh tahapan kegiatan dalam rangka penelitian, pengelolaan dan pengusahaan mineral atau batubara yang meliputi penyelidikan umum, eksplorasi, studi kelayakan, konstruksi, penambangan, pengolahan dan pemurnian, pengangkutan dan penjualan, serta kegiatan pascatambang.”

Pengertian tersebut merupakan pengertian secara luas karena meliputi berbagai kegiatan pertambangan yang ruang lingkupnya dapat dilakukan sebelum penambangan, proses penambangan, dan sesudah proses penambangan.<sup>18</sup>

Bahan atau hasil tambang yang terdapat di Indonesia terdiri dari berbagai macam jenis, antara lain besi, minyak bumi, emas, aluminium, timah, nikel, tembaga, perak, pasir besi, dan lain sebagainya. Bahan-bahan tambang tersebut berdasarkan sifatnya merupakan Sumber Daya Alam (SDA) yang tidak dapat diperbaharui, karena penggunaannya lebih cepat daripada

---

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 6.

<sup>18</sup>Gatot Supramono, *op.cit*, hlm. 6.

proses pembentukannya, dan apabila digunakan secara terus-menerus akan habis karena jumlahnya terbatas.

Asas-asas yang berlaku dalam pertambangan mineral dan batubara juga telah diatur dalam Pasal 2 UU Pertambangan, yang terdiri dari 4 asas, yaitu:

1. Manfaat, keadilan, dan keseimbangan
2. Keberpihakan kepada kepentingan negara
3. Patisipatif, transparansi, dan akuntabilitas
4. Berkelanjutan dan berwawasan lingkungan

#### 1.4 Wilayah Pertambangan

Wilayah pertambangan adalah suatu wilayah yang memiliki potensi atau kandungan mineral dan/atau batubara serta tidak terikat dengan batasan-batasan administrasi pemerintahan yang merupakan bagian dari tata ruang nasional.<sup>19</sup> Wilayah pertambangan ini tidak terikat dengan batasan administrasi pemerintahan, karena wilayah pertambangan tidak mengikuti wilayah administrasi pemerintahan (provinsi, kabupaten/kota), sehingga diperlukan koordinasi dan kerja sama antar pemerintah daerah apabila pertambangan terjadi di lintas batas pemerintah daerah. Jenis-jenis wilayah pertambangan diatur dalam Pasal 13 UU Nomor 4 Tahun 2009, yaitu:<sup>20</sup>

1. Wilayah Usaha Pertambangan (WUP);
2. Wilayah Pertambangan Rakyat (WPR); dan
3. Wilayah Pertambangan Negara (WPN)

---

<sup>19</sup>Gatot Supramono, *op.cit.* hlm. 11.

<sup>20</sup>Nandang Sudrajat **Teori dan Praktik Pertambangan Indonesia Menurut Hukum**, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 61.

Wilayah Usaha Pertambangan (WUP) adalah bagian dari Wilayah Pertambangan yang telah memiliki ketersediaan data, potensi, dan/atau informasi geologi.<sup>21</sup> Penetapan WUP ini dapat dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini Menteri ESDM. Satu WUP dapat terdiri dari satu atau beberapa WIUP (Wilayah Izin Usaha Pertambangan), dimana kriteria untuk menetapkan WIUP adalah sebagai berikut:<sup>22</sup>

1. Letak geografis;
2. Kaidah konservasi;
3. Daya dukung lingkungan;
4. Optimalisasi sumber daya mineral dan/atau batubara; dan
5. Tingkat kepadatan penduduk

Yang dimaksud dengan Wilayah Pertambangan Rakyat (WPR) adalah bagian dari Wilayah Pertambangan tempat dilakukan kegiatan usaha pertambangan rakyat.<sup>23</sup> Kegiatan pertambangan rakyat dilaksanakan dalam suatu WPR. Pejabat yang berwenang untuk menetapkan WPR ini adalah bupati/walikota setelah mengadakan konsultasi dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah kabupaten/kota. Adapun beberapa kriteria untuk menetapkan WPR adalah sebagai berikut:<sup>24</sup>

1. Mempunyai cadangan mineral sekunder yang terdapat di sungai dan/atau di antara tepi dan tepi sungai;
2. Mempunyai cadangan primer logam atau batubara dengan kedalaman maksimal 25 meter;
3. Endapan teras, dataran banjir, dan endapan sungai purba;
4. Luas maksimal wilayah pertambangan rakyat adalah 25 hektare;
5. Menyebutkan jenis komoditas yang akan ditambang; dan/atau
6. Merupakan wilayah atau tempat kegiatan tambang rakyat yang sudah dikerjakan sekurang-kurangnya 15 Tahun.

---

<sup>21</sup>Gatot Supramono, *op.cit.* hlm. 12.

<sup>22</sup>Nandang Sudrajat, *op.cit.* hlm. 62.

<sup>23</sup>Gatot Supramono, *op.cit.* hlm. 13.

<sup>24</sup>*Ibid.*

Sedangkan yang dimaksud Wilayah Pencadangan Negara (WPN) adalah bagian dari Wilayah Pertambangan yang dicadangkan untuk kepentingan strategis nasional.<sup>25</sup> Untuk kepentingan strategis nasional tersebut, dalam hubungannya dengan usaha pertambangan, Pemerintah bekerja sama dengan Dewan Perwakilan Rakyat dengan memperhatikan aspirasi daerah, dapat menetapkan WPN sebagai daerah yang dicadangkan untuk komoditas tertentu maupun daerah konservasi dalam rangka untuk menjaga keseimbangan ekosistem dan lingkungan.

WPN yang akan diusahakan untuk komoditas tertentu maupun untuk konservasi tersebut berubah statusnya menjadi Wilayah Usaha Pertambangan Khusus (WUPK).<sup>26</sup> Untuk dapat melakukan perubahan status dari WPN menjadi WUPK dilakukan dengan mempertimbangan beberapa hal sebagai berikut, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 28 UU Pertambangan, yaitu:<sup>27</sup>

1. Pemenuhan bahan baku industri dan energi dalam negeri;
2. Sumber devisa negara;
3. Kondisi wilayah didasarkan pada keterbatasan sarana dan prasarana;
4. Berpotensi untuk dikembangkan sebagai pusat pertumbuhan ekonomi;
5. Daya dukung lingkungan; dan/atau
6. Penggunaan teknologi tinggi dan modal investasi yang besar.

Pelaksanaan kegiatan usaha pertambangan di WUPK dilakukan dengan pemberian izin yang disebut Izin Usaha Pertambangan Khusus

---

<sup>25</sup>*Ibid*, hlm. 14.

<sup>26</sup>*Ibid*.

<sup>27</sup>*Ibid*.

(IUPK).<sup>28</sup> Dimana ketentuannya yaitu untuk satu WUPK dapat terdii dari beberapa Wilayah Izin Usaha Pertambangan Khusus (WIUPK).

### 1.5 Izin Usaha Pertambangan

Berdasarkan Pasal 34 UU Pertambangan, usaha pertambangan dikelompokkan menjadi 2 macam, yaitu:<sup>29</sup>

#### 1. Pertambangan Mineral

Pertambangan mineral merupakan suatu pertambangan yang menggali dan mengolah kumpulan mineral yang berupa bijih atau batuan, selain panas bumi, minyak dan gas bumi, serta air tanah. Pertambangan mineral dibagi menjadi 4 golongan yaitu:

- a. Pertambangan mineral radio aktif
- b. Pertambangan mineral logam
- c. Pertambangan mineral bukan logam
- d. Pertambangan batuan

#### 2. Pertambangan Batubara

Pertambangan batubara merupakan suatu kegiatan pertambangan yang menggali dan mengolah endapan karbon yang terdapat di dalam bumi, termasuk bitumen padat, gambut, dan batuan aspal. Dan untuk pertambangan batubara tidak dikenal adanya macam-macam penggolongan.

Untuk melakukan kegiatan pertambangan, pihak yang akan menambang atau menggali bahan tambang harus memiliki izin untuk melaksanakan usaha pertambangan atau yang disebut dengan Izin Usaha Pertambangan (IUP). IUP ini terdiri atas dua tahap, yaitu IUP Eksplorasi dan IUP Operasi Produksi, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 36 ayat (1) UU Pertambangan. Perusahaan pertambangan yang memiliki IUP Eksplorasi,

---

<sup>28</sup>*Ibid.*

<sup>29</sup>*Ibid*, hlm. 16-17.

kegiatan pertambangannya hanya meliputi kegiatan penyelidikan umum, eksplorasi, dan studi kelayakan. Sedangkan perusahaan pertambangan yang memiliki IUP Operasi Produksi hanya dapat melakukan kegiatan konstruksi, penambangan, pengolahan dan pemurnian, serta pengangkutan dan penjualan. Sehingga untuk perusahaan pertambangan yang ingin dapat melakukan seluruh tahapan kegiatan pertambangan, maka perusahaan pertambangan harus memiliki kedua jenis Izin Usaha Pertambangan tersebut.

Berdasarkan Pasal 28 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 23 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Pertambangan Mineral dan Batubara, IUP Eksplorasi diberikan oleh:

1. Menteri, untuk Wilayah Izin Usaha Pertambangan (WIUP) yang masih berada dalam lintas wilayah provinsi dan/atau wilayah laut lebih dari 12 (dua belas) mil dari garis pantai;
2. Gubernur, untuk Wilayah Izin Usaha Pertambangan (WIUP) yang wilayahnya berada dalam lintas kabupaten/kota dalam 1 (satu) provinsi dan/atau wilayah laut 4 (empat) mil sampai dengan 12 (dua belas) mil dari garis pantai; dan
3. Bupati/walikota, untuk Wilayah Izin Usaha Pertambangan (WIUP) yang hanya berada dalam 1 (satu) wilayah kabupaten/kota dan/atau wilayah laut sampai dengan 4 (empat) mil dari garis pantai.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 35 ayat (1) dan (2) PP Nomor 23 Tahun 2010 jo. PP Nomor 24 Tahun 2012 pula, IUP Operasi Produksi ini dapat diberikan oleh:

1. Bupati/Walikota, apabila lokasi penambangan, pengolahan dan pemurnian, serta pelabuhan masih berada dalam 1 (satu) wilayah kabupaten/kota atau wilayah laut sampai dengan 4 (empat) mil dari garis pantai;
2. Gubernur, apabila lokasi penambangan, pengolahan dan pemurnian, serta pelabuhan berada dalam wilayah kabupaten/kota yang berbeda dan masih dalam 1 (satu)



provinsi atau wilayah laut sampai dengan 12 (dua belas) mil dari garis pantai setelah mendapat rekomendasi dari bupati/walikota; atau

3. Menteri, apabila lokasi penambangan, pengolahan dan pemurnian, serta pelabuhan yang masih berada dalam wilayah provinsi yang berbeda atau wilayah laut lebih dari 12 (dua belas) mil dari garis pantai setelah mendapat rekomendasi dari gubernur dan bupati/walikota setempat sesuai dengan kewenangannya.

IUP ini dapat diberikan kepada badan usaha, koperasi, dan perseorangan. Hal ini seperti yang dijelaskan di dalam Pasal 38 UU Nomor 4 Tahun 2009. Selain Izin Usaha Pertambangan (IUP), terdapat juga IPR atau Izin Pertambangan Rakyat yang merupakan izin pertambangan untuk melakukan aktivitas atau kegiatan pertambangan di Wilayah Pertambangan Rakyat (WPR) dan IUPK atau Izin Usaha pertambangan Khusus, yaitu izin pertambangan yang digunakan untuk melaksanakan kegiatan pertambangan di Wilayah Izin Usaha Pertambangan Khusus (WIUPK).<sup>30</sup>

IPR atau Izin Pertambangan Rakyat merupakan suatu izin bagi usaha pertambangan yang berada dalam wilayah pertambangan rakyat dengan luas wilayah dan jumlah investasi terbatas.<sup>31</sup> Pejabat yang berwenang untuk memberikan IPR adalah Bupati/Walikota, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 67 UU Pertambangan. Bupati/Walikota hanya dapat memberikan IPR terutama kepada penduduk setempat, baik kepada perseorangan maupun kelompok masyarakat dan/atau koperasi.<sup>32</sup> Kegiatan pertambangan rakyat ini dikelompokkan menjadi 4 macam, yaitu sebagai berikut:<sup>33</sup>

1. Pertambangan mineral logam;

---

<sup>30</sup>Adrian Sutedi, **Hukum Pertambangan**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 106.

<sup>31</sup>Gatot Supramono, *op.cit.* hlm. 29.

<sup>32</sup>*Ibid*, hlm. 30.

<sup>33</sup>*Ibid*, hlm. 29.



2. Pertambangan mineral bukan logam;
3. Pertambangan batuan, dan/atau
4. Pertambangan batubara

Sedangkan pengertian dari IUPK adalah suatu izin bagi usaha pertambangan yang terletak di Wilayah Izin Usaha Pertambangan Khusus (WIUPK).<sup>34</sup> Pada prinsipnya pihak yang dapat menerima IUPK adalah perusahaan, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 75 UU Pertambangan, bahwa IUPK dapat diberikan kepada perusahaan berbadan hukum Indonesia, baik berupa Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), maupun badan usaha swasta. Sehubungan dengan hal itu, maka untuk BUMN dan BUMD mendapat prioritas dari UU Pertambangan dalam mendapatkan IUPK. Sedangkan badan usaha swasta untuk mendapatkan IUPK harus dilaksanakan dengan cara mengikuti lelang WIUPK atau Wilayah Izin Usaha Pertambangan Khusus.<sup>35</sup>

## 2.6 Penggunaan Tanah untuk Kepentingan Usaha Pertambangan

Untuk dapat melakukan usaha pertambangan tentu dibutuhkan sebidang tanah, karena kegiatan penambangan tidak lain adalah melakukan penggalian tanah. Untuk dapat melakukan penggalian tanah itu, sebuah perusahaan tidak hanya harus memiliki izin dari pemerintah lebih dahulu, akan tetapi juga perlu melihat apakah di lokasi tersebut terdapat hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh pihak lain. Sehingga tidak mungkin kegiatan penambangan dapat dilakukan begitu saja tanpa ada penyelesaian mengenai

---

<sup>34</sup>*Ibid*, hlm. 33.

<sup>35</sup>*Ibid*, hlm. 34.

hak-hak atas tanah tersebut, karena akan ada perbenturan kepentingan antara penggunaan hak atas tanah dengan penggunaan hak penambangan pada bidang tanah yang sama.

Hak untuk melakukan kegiatan pertambangan ini berada di dalam tanah, sehingga hak untuk menambang yang diberikan oleh pemerintah wilayahnya juga hanya ada di dalam tanah. Sehubungan dengan hal ini, Pasal 134 ayat (1) UU Pertambangan menegaskan bahwa hak atas WIUP, WPR, atau WIUPK tidak meliputi hak atas tanah permukaan bumi. Hak atas tanah tetap milik orang lain dan bukan milik pihak penambang. Kemudian Pasal 138 UU Pertambangan juga mengatur bahwa hak atas IUP, IPR, atau IUPK bukan merupakan pemilikan hak atas tanah.

Untuk menyelesaikan masalah perbenturan kepentingan antara pihak pemilik hak atas tanah dan pihak penambang ini, UU Pertambangan telah mengaturnya dalam Pasal 135. Dimana dalam Pasal 135 ini diatur bahwa pemegang hak atas pertambangan (pemegang IUP Eksplorasi atau IUPK Eksplorasi) hanya dapat melaksanakan kegiatan pertambangannya setelah mendapatkan persetujuan dari pemegang hak atas tanah.<sup>36</sup> Selanjutnya Pasal 136 UU Pertambangan juga menyebutkan :

Ayat (1):

“Pemegang IUP atau IUPK sebelum melakukan kegiatan operasi produksi wajib menyelesaikan hak atas tanah dengan pemegang hak sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan.”

Ayat (2):

“Penyelesaian hak atas tanah tersebut dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan atas tanah oleh pemegang IUP atau IUPK.”

---

<sup>36</sup>*Ibid*, hlm. 185.

Jadi pemegang hak atas pertambangan baru dapat melaksanakan kegiatan eksplorasi pertambangan apabila pemegang hak atas tanah memberikan persetujuannya. Persetujuan tersebut dapat dalam bentuk lisan atau tertulis yang lazimnya berbentuk perjanjian. Sedangkan jika pemegang hak atas tanah menolak untuk memberikan persetujuan, pihak penambang tidak dapat memaksanya. Agar haknya tidak hapus atau sia-sia, pihak penambang harus dapat menyelesaikan persoalan dengan jalan damai dan mengutamakan keamanan serta ketentraman masyarakat sekitar.

Kemudian apabila pemegang hak atas tanah memberikan persetujuan dan pihak penambang dapat melakukan eksplorasi, maka untuk melakukan eksploitasi pihak penambang harus sudah menyelesaikan masalah hak atas tanah dengan pemiliknya. Penyelesaian tersebut tidak lain dengan cara pembebasan.<sup>37</sup> Pembebasan ini dilakukan dengan memberikan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah. Begitu juga masalah biaya dalam pembebasan hak tersebut menjadi tanggungan pihak penambang. Dengan begitu tanah yang dibebaskan kembali dikuasai oleh negara dan lokasi yang dilakukan kegiatan penambangan statusnya sebagai tanah negara.

## **2.7 Kajian Umum tentang Perjanjian**

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1233 KUHPdata, perikatan dapat timbul baik karena perjanjian maupun karena undang-undang. Dalam perikatan yang timbul karena perjanjian, para pihak dengan sengaja bersepakat saling mengikatkan diri, dimana menimbulkan adanya hak dan

---

<sup>37</sup>*Ibid*, hlm. 186.

kewajiban para pihak, yang berupa prestasi. Dalam perjanjian ini, kedua pihak yaitu debitur dan kreditur selalu bertindak aktif untuk mewujudkan prestasi tersebut. Debitur berkewajiban memenuhi prestasi dan kreditur berhak atas prestasi.

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) atau *contract* (Inggris).<sup>38</sup> Terdapat dua teori yang membahas mengenai pengertian perjanjian, yang pertama adalah teori lama dan kedua adalah teori baru. Sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata atau BW), dimana dalam Pasal 1313 KUHPerdata dijelaskan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>39</sup> Akan tetapi, definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata ini tidak jelas, karena dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun juga dapat disebut sebagai perjanjian. Selain itu, juga tidak tampak adanya asas konsensualisme serta bersifat dualisme.<sup>40</sup>

Menurut doktrin (teori lama), yang disebut perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Dari definisi di atas, telah tampak adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban). Sedangkan menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>41</sup>

---

160. <sup>38</sup>Salim HS, **Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.

<sup>39</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>40</sup>Salim HS, *loc.cit.*

<sup>41</sup>*Ibid.*

Berdasarkan pengertian perjanjian di atas, dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian yaitu:<sup>42</sup>

1. Ada pihak-pihak, sedikit-dikitnya dua orang;
2. Ada persetujuan antara pihak-pihak itu;
3. Ada tujuan yang akan dicapai;
4. Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
5. Ada bentuk tertentu, lisan atau tulisan;
6. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi perjanjian.

Selain itu, juga terdapat perbedaan bentuk-bentuk perjanjian. Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis merupakan suatu yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk lisan dimana cukup berdasarkan pada kesepakatan para pihak.<sup>43</sup> Terdapat tiga bentuk dari perjanjian tertulis, yaitu:<sup>44</sup>

1. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja, dimana hanya mengikat para pihak saja tanpa mengikat pihak ketiga;
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak;
3. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel, merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang. Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, syarat-syarat sah perjanjian adalah:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

<sup>42</sup>Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perikatan**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 79-80.

<sup>43</sup>Salim HS, *op.cit*, hlm. 166.

<sup>44</sup>*Ibid.*

3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Secara umum, perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non-obligatoir. Perjanjian obligatoir merupakan suatu perjanjian yang mewajibkan salah satu pihak untuk menyerahkan atau membayar sesuatu<sup>45</sup>, sedangkan perjanjian non-obligatoir merupakan suatu perjanjian yang tidak mewajibkan salah satu pihak untuk menyerahkan atau membayar sesuatu.<sup>46</sup> Perjanjian obligatoir dibagi menjadi beberapa jenis, yaitu:

1. Perjanjian timbal balik dan perjanjian sepihak

Perjanjian timbal balik merupakan suatu perjanjian yang membebankan prestasi kepada kedua belah pihak dalam perjanjian, seperti perjanjian jual-beli, perjanjian sewa-menyewa, dan perjanjian tukar-menukar. Sedangkan perjanjian sepihak adalah suatu perjanjian yang membebankan prestasi hanya kepada salah satu pihak dalam saja, misalnya hibah, perjanjian penanggungan, dan perjanjian pemberian kuasa tanpa upah.<sup>47</sup>

2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan hanya kepada salah satu pihak saja, misalnya hibah dan perjanjian pinjam pakai. Sedangkan yang dimaksud dengan

---

<sup>45</sup>Komariah, **Hukum Perdata**, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2002, hlm. 169.

<sup>46</sup>*Ibid.*

<sup>47</sup>Herlien Budiono, **Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan**, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 54-55.



perjanjian atas beban adalah dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak yang lainnya yang berkaitan langsung dengan prestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, misalnya perjanjian jual-beli dan pinjam meminjam dengan bunga.<sup>48</sup>

### 3. Perjanjian konsensual, perjanjian riil, dan perjanjian formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya persetujuan atau kesepakatan dari kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual-beli dan perjanjian sewa-menyewa.<sup>49</sup> Perjanjian riil adalah perjanjian dimana selain harus ada persetujuan atau kesepakatan dari kedua belah pihak, juga mensyaratkan adanya penyerahan objek perjanjian, seperti perjanjian pinjam pakai dan penitipan barang. Sedangkan yang dimaksud dengan perjanjian formil merupakan perjanjian yang selain mensyaratkan kesepakatan dari kedua pihak, juga dibutuhkan formalitas tertentu, sesuai dengan apa yang ditentukan dalam undang-undang, contohnya pembebanan jaminan fidusia.<sup>50</sup>

---

<sup>48</sup>*Ibid*, hlm. 59.

<sup>49</sup>Komariah, *op.cit*, hlm. 171.

<sup>50</sup>Herlien Budiono, *op.cit*, hlm. 46-48.



4. Perjanjian bernama, perjanjian tak bernama, dan perjanjian campuran

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur dalam undang-undang, sedangkan perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang, dan perjanjian campuran adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama, seperti perjanjian pemondokan atau perjanjian sewa kamar kos, yang merupakan kombinasi atau campuran dari perjanjian sewa-menyewa dan perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan misalnya membersihkan kamar dan mencuci baju.<sup>51</sup>

Sedangkan perjanjian non-obligatoir dibagi menjadi:

1. *Zakelijk overeenkomst*, yaitu perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain, misalnya balik nama hak atas tanah;<sup>52</sup>
2. *Bevofs overeenkomst*, yaitu perjanjian untuk membuktikan sesuatu;<sup>53</sup>
3. *Liberatoir overeenkomst*, yaitu perjanjian dimana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban;<sup>54</sup>
4. *Vaststelling overeenkomst*, yaitu suatu perjanjian untuk mengakhiri keraguan mengenai isi dan luas perhubungan hukum di antara para pihak.<sup>55</sup>

---

<sup>51</sup>*Ibid*, hlm. 35-36.

<sup>52</sup>Komariah, *loc.cit*.

<sup>53</sup>*Ibid*.

<sup>54</sup>*Ibid*, hlm. 172.

<sup>55</sup>*Ibid*.

## 2.8 Perjanjian Sewa-Menyewa

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1548 BW, yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah:

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan pelbagai jenis barang, baik yang tetap maupun bergerak.”

Sedangkan pengertian perjanjian sewa-menyewa menurut M. Yahya Harahap adalah sebagai berikut:<sup>56</sup>

Perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau pemilik menyerahkan barang yang hendak disewa kepada penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.

Unsur-unsur dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu sebagai berikut:<sup>57</sup>

1. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak penyewa;
2. Adanya konsensus antara kedua belah pihak;
3. Adanya objek sewa menyewa, yaitu barang, baik bergerak maupun tidak bergerak;
4. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan atau pemilik untuk menyerahkan kenikmatan dari objek perjanjian kepada pihak penyewa;
5. Adanya kewajiban dari pihak penyewa untuk menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan harga yang telah disepakati kepada pihak yang menyewakan.

Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam perjanjian bernama Perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, dimana perjanjian dianggap sudah sah dan mengikat pada saat tercapainya

---

<sup>56</sup>M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cet. 1, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 220.

<sup>57</sup>**Perjanjian Sewa-Menyewa**, 2013, <http://ngobrolinhukum.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa/>, diakses tanggal 6 April 2015.

kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya. Akan tetapi oleh undang-undang dibedakan dalam hal akibat-akibatnya antara perjanjian sewa-menyewa tertulis dan perjanjian sewa-menyewa secara lisan.<sup>58</sup> Perjanjian sewa-menyewa tertulis diatur dalam Pasal 1570 KUHPdata, yang berbunyi:

Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu.

Sedangkan perjanjian sewa-menyewa secara lisan diatur dalam Pasal 1571 KUHPdata, yang bunyinya adalah sebagai berikut:

Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

Perbedaan antara perjanjian sewa-menyewa tertulis dan perjanjian sewa-menyewa secara lisan terletak pada masalah pengakhirannya, yaitu jika perjanjian sewa-menyewa tertulis, maka perjanjian sewa-menyewa itu berakhir demi hukum (secara otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis tanpa diperlukan adanya suatu pemberitahuan untuk itu. Sedangkan jika perjanjian sewa-menyewa dibuat secara lisan, maka perjanjian sewa-menyewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan akan berakhir apabila pihak yang menyewakan atau pemilik memberitahukan kepada pihak penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya. Sehingga jika tidak ada pemberitahuan dari pihak yang menyewakan mengenai

---

<sup>58</sup>NPS Law Office, Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Secara Umum dan Pengaturannya Dalam KUHPdata, <http://www.npslawoffice.com/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa-secara-umum-dan-pengaturannya-dalam-kuhperdata/>, diakses tanggal 6 April 2015.

pengakhiran perjanjian, maka dianggap perjanjian sewa-menyewa tersebut diperpanjang untuk waktu yang sama.<sup>59</sup>

R. Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya menyatakan bahwa:<sup>60</sup>

“Di dalam hubungan sewa menyewa yang menyewakan memberi hak pemakaian saja kepada penyewa dan bukan hak milik. Perjanjian sewa menyewa tidak memberikan suatu hak kebendaan, tetapi hanya memberi suatu hak perseorangan, terhadap yang menyewakan ada hak “persoonlijk” terhadap pemilik, akan tetapi hak orang yang menyewakan ini mengenai suatu benda, yaitu suatu barang yang disewakan.”

Subjek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah subjek hukum, dimana subjek hukum ini terdiri dari 2 (dua) macam, yaitu orang pribadi dan badan hukum. Sedangkan objek dalam perjanjian sewa-menyewa adalah barang atau benda, dengan syarat barang atau benda yang disewakan merupakan barang yang halal, artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan kesusilaan.<sup>61</sup>

Hak dari pihak yang menyewakan atau pemilik objek sewa-menyewa adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan, sedangkan kewajiban dari pihak yang menyewakan telah diatur dalam Pasal 1551 dan Pasal 1552 KUHPerdara, dimana pada intinya adalah sebagai berikut:<sup>62</sup>

1. Barang yang disewakan harus diserahkan dalam kondisi baik;
2. Barang yang disewakan harus dijaga dengan baik dan apabila mengalami kerusakan wajib diperbaiki, apabila hal tersebut menjadi tanggung jawabnya;

<sup>59</sup>*Ibid.*

<sup>60</sup>R. Wirjono Prodjodikoro, **Azas-Azas Hukum Perjanjian**, Bale, Bandung, 1989, hlm. 36.

<sup>61</sup>**Perjanjian Sewa-Menyewa**, 2013, <http://ngobrolinhukum.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa/>, diakses tanggal 6 April 2015.

<sup>62</sup>*Ibid.*

3. Menjamin pihak penyewa untuk dapat memakai dan memanfaatkan barang yang disewa dengan aman selama berlakunya perjanjian sewa menyewa;
4. Menanggung segala kekurangan atas benda atau objek yang disewakan, yaitu kekurangan yang dapat menghalangi pemakaian benda tersebut, walaupun sejak berlakunya perjanjian, pihak penyewa tidak mengetahui adanya kekurangan atau cacat tersebut.

Sedangkan hak dari pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik, dan kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1560-1566 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Membayar uang atau harga sewa pada waktu yang telah ditentukan;
2. Tidak diperkenankan untuk mengubah tujuan atau fungsi dari barang atau objek yang disewakan;
3. Mengganti kerugian jika terjadi kerusakan pada objek yang disebabkan oleh penyewa sendiri, atau oleh orang lain yang diam di dalam rumah tersebut;
4. Mengembalikan barang atau objek yang disewa dalam keadaan seperti semula ketika perjanjian tersebut telah berakhir;
5. Menjaga barang atau objek yang disewa sebagai tuan rumah yang baik dan bertanggung jawab;
6. Tidak diperkenankan untuk menyewakan kembali barang atau objek sewaan kepada orang lain. Apabila telah ditentukan demikian, dan ketentuan tersebut dilanggar, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan pihak penyewa dapat dituntut untuk mengganti perongkosaan, kerugian, serta bunga.

## 2.9 Kajian Umum tentang Wanprestasi

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yang berarti prestasi buruk, dimana yang dimaksud dengan prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan.<sup>63</sup> Menurut ketentuan Pasal 1234

---

<sup>63</sup>Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perikatan**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 17.

KUHPerdara, setiap “*perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.*”

Menurut J. Satrio, wanprestasi adalah:<sup>64</sup>

Suatu keadaan di mana debitur tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya.

Sedangkan menurut Yahya Harahap:<sup>65</sup>

“Wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.”

Terdapat beberapa cara yang dapat dilakukan untuk menyatakan seseorang atau debitur telah melakukan wanprestasi, yaitu:<sup>66</sup>

1. *Sommatie* atau somasi, adalah peringatan tertulis dari kreditur kepada debitur secara resmi melalui Pengadilan Negeri.
2. *Ingebreke Stelling* adalah peringatan kreditur kepada debitur tidak melalui Pengadilan Negeri.

Apabila debitur atau pihak yang berutang dalam perjanjian telah melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakatinya, terdapat akibat-akibat hukum yang menjadi tanggungjawabnya. Akibat hukum atau sanksi tersebut antara lain dapat berupa:<sup>67</sup>

1. Membayar kerugian yang diderita oleh *kreditur* (ganti rugi);

---

<sup>64</sup>Wanprestasi Dalam Perjanjian, 2012, <https://shareshareilmu.wordpress.com>, diakses tanggal 6 April 2015.

<sup>65</sup>*Ibid.*

<sup>66</sup>*Ibid.*

<sup>67</sup>*Ibid.*



2. Pembatalan perjanjian;
3. Peralihan *resiko*. Benda yang dijanjikan *obyek* perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari *debitur*;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Sedangkan pihak kreditur atau pihak yang berpiutang, juga dapat melakukan beberapa hal terkait dengan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1276 KUHPerdara, yaitu sebagai berikut:<sup>68</sup>

1. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
3. Membayar ganti rugi;
4. Membatalkan perjanjian; dan
5. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Wanprestasi dalam suatu perjanjian dapat berupa tidak melaksanakan apa yang diperjanjikan, melaksanakan yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana mestinya, melaksanakan apa yang diperjanjikan tapi terlambat, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

## 2.10 Mekanisme Penyelesaian Sengketa

Dalam kosa kata Inggris, terdapat dua istilah mengenai sengketa, yaitu *conflict* dan *dispute*. Kedua istilah tersebut memiliki makna tentang adanya perbedaan atau perbenturan kepentingan antara kedua belah pihak atau lebih. Kata *conflict* sudah diserap ke dalam Bahasa Indonesia menjadi konflik,

---

<sup>68</sup>*Ibid.*

sedangkan kata *dispute* dapat diterjemahkan sebagai sengketa.<sup>69</sup> Sebuah konflik tidak akan berkembang menjadi sebuah sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan hanya memendam rasa tidak puasnya, kecuali apabila pihak yang merasa dirugikan tersebut telah menyatakan rasa tidak puasnya, baik secara langsung maupun tidak secara langsung kepada pihak yang dianggap telah merugikannya.<sup>70</sup>

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua proses, yaitu melalui proses litigasi dan melalui proses nonlitigasi. Proses litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan. Mekanisme litigasi dapat dipilih untuk menyelesaikan sengketa kepastian hukum dan hak, dimana para pihaknya tidak lagi memiliki itikad baik untuk berdamai atau musyawarah, juga dapat digunakan dalam kasus-kasus pelanggaran hukum atau kejahatan terhadap kemanusiaan dan hak asai manusia.<sup>71</sup> Proses litigasi menghasilkan kesepakatan yang bersifat adversarial yang belum mampu merangkul kepentingan bersama, cenderung menimbulkan masalah baru, lambat dalam penyelesaiannya, membutuhkan biaya yang mahal, tidak responsif, dan dapat menimbulkan permusuhan di antara pihak yang bersengketa.<sup>72</sup>

Proses penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau proses nonlitigasi pada umumnya disebut dengan *Alternative Dispute Resolution*

---

<sup>69</sup>Rachmadi Usman, **Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 1.

<sup>70</sup>Siti Megadianty Adam dan Takdir Rahmadi, **Sengketa dan Penyelesaiannya**, **Buletin Musyawarah Nomor Tahun I**, Indonesian Center for Environmental Law, Jakarta, hlm. 1.

<sup>71</sup>Rachmad Syafa'at, **Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa**, Agritek Yayasan Pembangunan Nasional, Malang, 2006, hlm. 33-34.

<sup>72</sup>Rachmadi Usman, *op.cit.* hlm. 3.

(ADR) atau yang dalam Bahasa Indonesia sering disebut dengan Pilihan Penyelesaian Sengketa (PPS). ADR merupakan suatu lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat di luar pengadilan yang melalui prosedur berdasarkan kesepakatan para pihak, yaitu dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, penilaian ahli, atau arbitrase.<sup>73</sup> Mekanisme nonlitigasi ini dipilih apabila terdapat kepentingan para pihak yang harus dilindungi di hadapan publik, yang bersifat perdata dan terdapat keinginan dari para pihak untuk berdamai.<sup>74</sup> Penyelesaian sengketa melalui ADR ini juga diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (UU Arbitrase). Berdasarkan undang-undang tersebut, ADR merupakan suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.<sup>75</sup> Sengketa yang dapat diselesaikan oleh para pihak melalui PPS hanyalah sengketa di bidang perdata saja.

a. NEGOSIASI

Negosiasi adalah cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersengketa atau kuasanya secara langsung pada saat negosiasi dilakukan, tanpa keterlibatan pihak ketiga sebagai penengah.<sup>76</sup> Gary Goodpaster juga mengungkapkan bahwa:<sup>77</sup>

Negosiasi merupakan proses upaya untuk mencapai kesepakatan dengan pihak lain, suatu proses interaksi dan

---

<sup>73</sup>*Ibid*, hlm. 7.

<sup>74</sup>Rachmad Syafa'at, *loc.cit*.

<sup>75</sup>*Ibid*.

<sup>76</sup>*Ibid*, hlm. 55.

<sup>77</sup>Gary Goodpaster, **Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi**, ELIPS Project, Jakarta, 1993, hlm. 5.

komunikasi yang dinamis dan beraneka ragam, dapat lembut dan bernaunsa, sebagaimana manusia itu sendiri.

Negosiasi juga diatur dalam Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang

Arbitrase, dimana dijelaskan bahwa:

“Penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui alternatif penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselesaikan dalam pertemuan langsung oleh para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dan hasilnya dituangkan dalam suatu kesepakatan tertulis.”

Negosiasi berbicara tentang diskusi atau dialog dalam perundingan-perundingan yang berhubungan dengan pilihan-pilihan serta kepentingan para pihak yang bersengketa. Diskusi atau dialog tersebut bertujuan untuk mencapai kesepakatan yang dapat diterima oleh semua pihak.<sup>78</sup>

#### b. MEDIASI

Mediasi atau dalam Bahasa Inggris disebut *mediation* adalah proses negosiasi pemecahan masalah dimana pihak luar yang tidak memihak (*impartial*) dan netral bekerja dengan pihak yang bersengketa untuk membantu mereka memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan.<sup>79</sup> Christopher W. Moore juga mengungkapkan bahwa:<sup>80</sup>

“Mediasi adalah intervensi dalam sebuah sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang bisa diterima pihak yang bersengketa, bukan merupakan bagian dari kedua belah pihak dan bersifat netral. Pihak ketiga ini tidak mempunyai wewenang untuk mengambil keputusan. Dia bertugas untuk membantu pihak-pihak yang bertikai agar secara sukarela mau mencapai kata sepakat yang diterima oleh masing-masing pihak dalam sebuah persengketaan.”

<sup>78</sup>Rachmad Syafa'at, *op.cit*, hlm. 64.

<sup>79</sup>Gary Goodpaster, *op.cit*, hlm. 201

<sup>80</sup>Christopher W. Moore, **Mediasi Lingkungan**, Indonesian Center for Environmental Law dan CDR Associates, Jakarta, 1995, hlm. 18.

Pengertian mengenai mediasi juga diatur dalam Pasal 6 ayat (3)

Undang-Undang Arbitrase, yaitu:

“Dalam hal sengketa atau beda pendapat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) tidak dapat diselesaikan, maka atas kesepakatan tertulis para pihak, sengketa atau beda pendapat diselesaikan melalui bantuan seorang atau lebih penasihat ahli maupun melalui seorang mediator.”

Dari beberapa pengertian di atas, dapat disimpulkan bahwa mediasi adalah salah satu cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan melalui perundingan dengan melibatkan pihak ketiga yang bersikap netral (*nonintervensi*) dan tidak berpihak (*impartial*) kepada pihak-pihak yang bersengketa serta diterima kehadirannya oleh pihak-pihak yang bersengketa.<sup>81</sup> Berdasarkan pengertian tersebut, beberapa elemen yang mewujudkan proses mediasi yaitu:<sup>82</sup>

1. Penyelesaian sengketa bersifat sukarela;
2. Terdapat intervensi/bantuan pihak ketiga netral yang tidak berpihak;
3. Pengambilan keputusan diserahkan oleh para pihak secara konsesus;
4. Proses pengambilan keputusan dilakukan secara partisipatif.

Pihak ketiga dalam proses mediasi biasa disebut mediator atau penengah. Mediator merupakan perantara (penghubung, penengah) bagi pihak-pihak yang bersengketa itu.<sup>83</sup> Akan tetapi, seorang mediator tidak hanya bertindak sebagai penengah semata yang hanya bertindak sebagai seseorang yang menyelenggarakan dan memimpin diskusi, namun juga

<sup>81</sup>Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm. 82.

<sup>82</sup>Rachmad Syafa'at, *op.cit*, hlm. 36.

<sup>83</sup>Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, **Kamus Besar Bahasa Indonesia**, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta, 1988, hlm. 569.

harus dapat membantu para pihak untuk merancang dan menentukan penyelesaian sengketa, sehingga dapat menghasilkan kesepakatan bersama. Mediator juga akan membantu para pihak dalam menganalisis sengketa atau pilihan penyelesaiannya. Fungsi mediator mencakup tujuh hal mendasar, yaitu:<sup>84</sup>

1. Sebagai katalisator, membangun suasana yang konstruktif bagi diskusi;
2. Sebagai “pendidik” berusaha memahami aspirasi prosedur kerja, keterbatasan politis dan kendala usaha dari para pihak;
3. Sebagai penerjemah, berusaha menyampaikan dan merumuskan usulan pihak yang satu kepada pihak yang lainnya melalui bahasa atau ungkapan yang baik dengan tanpa mengurangi sasaran yang dicapai oleh pengusul;
4. Sebagai narasumber, mendayagunakan sumber-sumber informasi yang tersedia;
5. Sebagai “penyandang berita jelek”, meredam sikap emosional pihak bersengketa dengan cara mengadakan pertemuan terpisah, guna menampung berbagai usulan-usulan;
6. Sebagai “agen realitas”, memberi pengertian secara jelas kepada para pihak bahwa usulannya tidak masuk akal, sehingga mempersulit terjadinya kesepakatan;
7. Sebagai “kambing hitam”, siap disalahkan bila terjadi kesalahan dalam membuat kesepakatan hasil perundingan.

### c. ARBITRASE

Kata arbitrase berasal dari kata *arbitrase* (Latin), *arbitrage* (Belanda), *arbitration* (Inggris), *schiedspruch* (Jerman), dan *arbitrage* (Perancis), yang berarti kekuasaan untuk menyelesaikan sesuatu menurut kebijaksanaan atau damai oleh arbiter atau wasit.<sup>85</sup>

---

<sup>84</sup>Rachmad Syafa’at, *op.cit*, hlm. 37.

<sup>85</sup>R. Subekti, **Arbitrase Perdagangan**, Binacipta, Bandung, 1992, hlm. 1.



Secara luas, arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa di luar lembaga litigasi atau peradilan yang diadakan oleh para pihak yang bersengketa atas dasar perjanjian atau kontrak yang telah mereka adakan sebelumnya atau sesudah terjadinya sengketa, dimana para pemutus atau arbiternya dipilih oleh para pihak yang bertugas untuk menyelesaikan persengketaan yang terjadi.<sup>86</sup> Undang-Undang Arbitrase yaitu dalam pasal 1 angka 1 juga mengatur bahwa:

“Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.”

Terdapat dua jenis arbitrase yang dapat dipilih oleh para pihak untuk menyelesaikan sengketanya, yaitu arbitrase *ad hoc (volunter)* dan arbitrase institusional (*permanent*). Perbedaan antara kedua jenis arbitrase ini terletak pada terkoordinasi atau tidak terkoordinasi. Arbitrase *ad hoc* merupakan arbitrase yang tidak dikoordinasikan oleh suatu lembaga, sedangkan arbitrase institusional adalah suatu arbitrase yang terorganisasi oleh suatu lembaga.<sup>87</sup>

Arbitrase *ad hoc* dibentuk secara khusus atau dengan kata lain bersifat insidentil untuk memeriksa dan memutus penyelesaian sengketa tertentu dalam jangka waktu tertentu, dan dibentuk setelah sengketa terjadi. Setelah memutus sengketa, arbitrase *ad hoc* ini juga berakhir. Pada prinsipnya, arbitrase *ad hoc* tidak terikat dan terkait dengan salah satu badan arbitrase. Para arbiternya ditentukan dan dipilih sendiri

---

<sup>86</sup>Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm. 110.

<sup>87</sup>R. Subekti, *op.cit*, hlm. 7.

berdasarkan kesepakatan para pihak. Oleh karena itu, boleh dikatakan bahwa jenis arbitrase ini tidak memiliki aturan tata cara sendiri, baik mengenai pengangkatan arbiternya maupun mengenai tata cara pemeriksaan sengketa. Dalam hal ini, arbitrase *ad hoc* tunduk sepenuhnya pada peraturan perundang-undangan.<sup>88</sup>

Arbitrase institusional merupakan arbitrase yang melembaga yang didirikan dan melekat pada suatu badan (*body*) atau lembaga (*institution*) tertentu. Sifatnya permanen dan sengaja dibentuk guna menyelesaikan sengketa yang terjadi sebagai akibat pelaksanaan perjanjian. Setelah selesai memutus sengketa, arbitrase institusional tidak berakhir. Pada umumnya arbitrase institusional memiliki prosedur dan tata cara pemeriksaan sengketa tersendiri. Arbiternya ditentukan dan diangkat oleh lembaga arbitrase institusional sendiri.<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup>M. Yahya Harahap, **Arbitrase**, Pustaka Kartini, Jakarta, 1991, hlm. 150.

<sup>89</sup>Rachmadi Usman, *op.cit*, hlm. 128.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang dipilih penulis adalah penelitian yuridis empiris, dimana penelitian hukum ini menggunakan sumber data primer atau penelitian terhadap pengalaman yang terjadi dalam masyarakat, karena penulis akan melakukan penelitian langsung ke lapang yaitu di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang. Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan penelitian dengan kegiatan pertambangan yang dilakukan oleh PT IMMS di Desa Bades. Selain itu, penulis juga akan menganalisis adanya sengketa antara PT IMMS dengan pihak pemilik lahan, serta mengidentifikasi cara penyelesaian sengketa yang paling tepat untuk permasalahan tersebut.

#### **3.2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang penulis pakai adalah pendekatan yuridis sosiologis. Pendekatan yuridis sosiologis digunakan untuk mengetahui keberlakuan norma-norma yang ada di masyarakat, yaitu UU Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara, serta juga dikaitkan dengan realita yang terjadi di masyarakat Desa Bades, Kabupaten Lumajang terkait dengan usaha penambangan tersebut, sehingga dapat diperoleh data yang akurat dan otentik.

### 3.3. Alasan Pemilihan Lokasi

Penelitian ini akan dilakukan di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, terhadap perusahaan pertambangan PT IMMS (*Indo Modern Mining Sejahtera*) yang berkantor pusat di Jember dan memiliki kantor cabang salah satunya di Lumajang.

Lokasi penelitian ini dipilih karena terdapat isu hukum bahwa telah terjadi kegiatan pertambangan dari PT IMMS di Desa Bades yang dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam UU Pertambangan, dimana terdapat sengketa terkait dengan perjanjian sewa-menyewa tanah dan bagi hasil yang dibuat antara PT IMMS selaku pihak pertama dan pemilik lahan tambang selaku pihak kedua. Sengketa tersebut timbul dikarenakan pada saat berlangsungnya perjanjian, ada pihak ketiga dalam hal ini yang disebut dengan spekulan masuk untuk menggali bahan tambang di lahan yang sama, yang pada awalnya lahan tersebut sudah menjadi hak PT IMMS setelah disepakatinya perjanjian sewa-menyewa dan bagi hasil antara PT IMMS dan pemilik lahan. Permasalahan tersebut dapat menimbulkan sengketa, karena pihak kedua telah menciderai perjanjian yang ia sepakati dengan PT IMMS sebelumnya, dengan alasan ingin mendapatkan keuntungan yang lebih besar apabila bekerja sama dengan pihak ketiga. Sehingga dengan dilakukannya penelitian ini, diharapkan dapat meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap UU Pertambangan yang berlaku di Indonesia, serta dapat memberikan pilihan mekanisme penyelesaian sengketa hak atas tanah pertambangan yang paling tepat dan adil bagi semua pihak, akan tetapi tetap sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### 3.4. Jenis dan Sumber Data

#### a. Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survei di lapangan yang berkaitan dengan perilaku masyarakat.<sup>90</sup> Dalam hal ini penulis akan mencari informasi dari narasumber melalui hasil wawancara terpimpin dengan Direktur Utama PT IMMS, Direktur/Komisaris PT IMMS, Kuasa Hukum PT IMMS, serta pemilik tanah pertambangan sebagai pemegang hak atas tanah pertambangan yang menjadi objek sengketa di Desa Bades, berupa pengalaman dan pendapat narasumber terkait dengan kegiatan pertambangan tersebut.

#### b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi, dan peraturan perundang-undangan.<sup>91</sup> Dan untuk mendapatkan data sekunder penulis akan mencari informasi dari arsip, laporan, perjanjian yang ada di PT IMMS serta tambahan informasi dari perpustakaan terkait dengan pertambangan maupun Peraturan Perundang-undangan tentang pertambangan yaitu Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara.

---

<sup>90</sup>Zainuddin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 23.

<sup>91</sup>*Ibid*, hlm. 106.

### 3.5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah cara peneliti memperoleh atau mengumpulkan data. Data bisa diperoleh melalui teknik wawancara, pengamatan, kuisioner, dan dokumentasi.<sup>92</sup> Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik wawancara, pengamatan atau observasi atau survei lapangan, dan studi dokumentasi/arsip.

#### a. Wawancara

Dalam penelitian ini penulis mencari data primer yang akan diperoleh melalui wawancara terpimpin menggunakan pedoman wawancara (*interview guide*) yang telah disiapkan lebih dulu dengan beberapa narasumber yaitu Direktur Utama PT IMMS, Direktur/Komisaris PT IMMS, Kuasa Hukum PT IMMS, serta pemilik tanah pertambangan sebagai pemegang hak atas tanah pertambangan.

#### b. Observasi atau Survei Lapangan

Penelitian ini juga dilakukan dengan cara pengamatan terhadap obyek penelitian dan survei lapangan yaitu survei secara langsung di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang.

#### c. Studi Dokumentasi/Arsip

Proses pengumpulan data dalam penelitian ini juga dilakukan dengan cara mengkaji beberapa berkas-berkas penting dari PT IMMS

---

<sup>92</sup>Hamidi, **Metode Penelitian dan Teori Komunikasi**, UMM Press, Malang, 2010, hlm. 140.



yang berupa arsip, laporan, berita maupun dokumen-dokumen lainnya yang diperoleh dari Kuasa Hukum PT IMMS.

### 3.6. Populasi, Sampel, dan Teknik *Sampling*

#### a. Populasi

Populasi dalam penelitian adalah keseluruhan dari obyek pengamatan atau obyek penelitian.<sup>93</sup> Populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat, dengan sifat atau ciri yang sama.<sup>94</sup> Populasi yang penulis ambil adalah penduduk di Desa Bades yang terkait langsung dengan penambangan yang dilakukan di sekitar daerah tersebut beserta tingkah lakunya dan gejala-gejala yang dapat menimbulkan kasus hukum dan juga pekerja atau karyawan di PT IMMS.

#### b. Sampel dan Teknik *sampling*

Sedangkan sampel adalah bagian dari populasi yang dianggap mewakili populasinya.<sup>95</sup> Untuk mendapatkan sampel diperlukan adanya teknik *sampling*. Teknik *sampling* dari populasi dibedakan atas dua cara, yaitu :<sup>96</sup>

##### a. Probabilitas *sampling* atau *random sampling*

##### b. Nonprobabilitas *sampling* atau *non-random sampling*

---

<sup>93</sup>Burhan Ashshofa, **Metode Penelitian Hukum**, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hlm. 79.

<sup>94</sup>Bambang Sunggono, **Metodologi Penelitian Hukum**, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 118.

<sup>95</sup>Burhan Ashshofa, *loc.cit.*

<sup>96</sup>*Ibid*, hlm. 122.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan teknik *sampling* secara *random sampling*, yaitu merupakan cara menarik anggota sampel dari populasi secara acak (*random*).<sup>97</sup> Dalam *random sampling*, tiap unit atau bagian dari populasi memiliki peluang atau kesempatan yang sama untuk menjadi sampel. Sampel dalam penelitian ini adalah dua orang pemilik lahan pertambangan di Desa Bades, dua orang warga di Desa Bades yang terkait langsung dengan penambangan yang dilakukan di sekitar daerah tersebut beserta tingkah lakunya dan gejala-gejala yang dapat menimbulkan kasus hukum dan juga Direktur Utama PT IMMS, Direktur/Komisaris PT IMMS, Kuasa Hukum PT IMMS, serta dua orang pegawai di PT IMMS.

### 3.7. Teknik Analisa Data

Teknik analisa data merupakan cara atau teknik untuk mengkaji, mengolah, dan membahas informasi yang diperoleh secara ilmiah, dimana dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif, yang menghasilkan data yang bersifat deskriptif, yang bersumber dari tulisan atau ungkapan dan tingkah laku yang dapat diobservasi atau diteliti dari manusia.<sup>98</sup>

### 3.8. Definisi Operasional

Definisi operasional merupakan batasan pengertian istilah yang dipergunakan dalam penelitian sesuai dengan tema penelitian, yang dapat merujuk pada peraturan perundang-undangan, kamus, maupun pendapat ahli.

---

<sup>97</sup>Hamidi, *op.cit*, hlm. 134.

<sup>98</sup>Burhan Ashshofa, *op.cit*, hlm. 16.

- a. Penyelesaian sengketa adalah penyelesaian pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.
- b. Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- c. Perusahaan adalah setiap bentuk usaha yang menjalankan setiap jenis usaha yang bersifat tetap dan terus-menerus dan yang didirikan, bekerja serta berkedudukan dalam wilayah Negara Republik Indonesia, untuk tujuan memperoleh keuntungan dan/atau laba.
- d. Pertambangan merupakan sebagian atau keseluruhan tahapan kegiatan dalam hal penelitian, pengelolaan dan pengusahaan mineral atau batubara yang meliputi kegiatan penyelidikan umum, eksplorasi, studi kelayakan, konstruksi, penambangan, pengolahan dan pemurnian, pengangkutan dan penjualan, serta kegiatan pascatambang.
- e. Izin Usaha Pertambangan (IUP) adalah izin untuk melaksanakan usaha pertambangan.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 4.1.1 Gambaran Umum Desa Bades, Kecamatan Pasirian

###### a. Kondisi Geografis

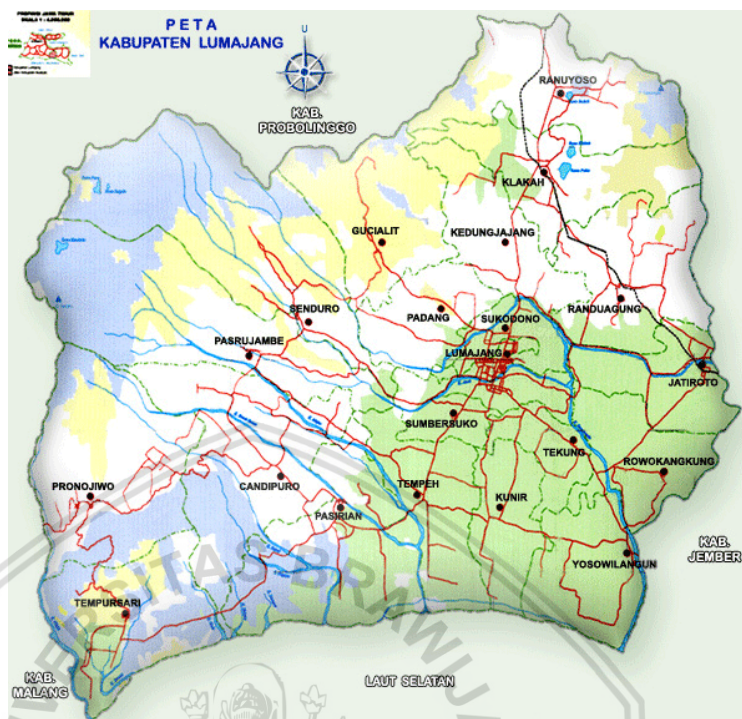
Bades adalah sebuah desa yang berada di Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, Jawa Timur, Indonesia. Sedangkan Kecamatan Pasirian adalah salah satu dari 21 kecamatan yang berada di Kabupaten Lumajang, dengan luas kecamatan 183,91 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk sebesar 89.185 jiwa yang tersebar pada 11 desa.<sup>99</sup> Adapun batas-batas secara administrasi Kecamatan Pasirian adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara	: Kecamatan Candipuro
Sebelah Timur	: Kecamatan Tempeh
Sebelah Selatan	: Samudera Indonesia
Sebelah Barat	: Kecamatan Candipuro

---

<sup>99</sup>Data yang diperoleh dari Kantor Kepala Desa Bades pada tanggal 20 Januari 2015.

**Gambar 4.1.**  
**Peta Kabupaten Lumajang**



Secara administrasi, Kecamatan Pasirian terdiri dari 7 desa, 37 dusun, 93 Rukun Warga (RW), 256 Rukun Tetangga (RT) dan 10.786 KK, adapun desa tersebut meliputi:<sup>100</sup>

**Tabel 2**

No	Desa/ Kelurahan	Nama Kepala Desa/ Kelurahan	Masa Kerja	Luas Desa (km <sup>2</sup> )	Jumlah Penduduk (jiwa)	Dusun/ RW/RT
1	Gondoruso	Romim	2013 s/d 2019	44,75	5.786	7 / 7 / 29
2	Kalibendo	Suharto	2013 s/d 2019	7,29	7.268	5 / 5 / 42
3	Bades	Sulihadi	2013 s/d 2019	44,63	11.865	6 / 12 / 55
4	Bago	Misnaliano Abadi	2013 s/d 2019	19,03	8.943	4 / 5 / 41
5	Selok Awar- Awar	Hariyono B.	2013 s/d 2019	14,78	9.109	3 / 20 / 59

<sup>100</sup> Data yang diperoleh Kantor Kecamatan Pasirian pada tanggal 22 Januari 2015

6	Condro	Supirno, S.Sos	2013 s/d 2019	5,17	4.528	4 / 9 / 27
7	Pasirian	Ir. Sugeng	2013 s/d 2019	4,20	13.942	6 / 12 / 72
8	Madurejo	Sunasip	2013 s/d 2019	7,87	3.416	4 / 8 / 24
9	Sememu	Mansur	2013 s/d 2019	4,45	6.612	6 / 6 / 44
10	Nguter	Suliman	2013 s/d 2019	16,36	8.607	7 / 9 / 72
11	Selokanyar	Nur Hasin	2013 s/d 2019	15,38	9.109	3 / 20 / 59

b. Kondisi Demografis

Jumlah penduduk Kecamatan Pasirian sebanyak 89.185 jiwa, yang terdiri dari penduduk laki-laki sebanyak 43.428 Jiwa dan penduduk perempuan sebanyak 45.757 jiwa. Dalam hal keagamaan, mayoritas penduduk Kecamatan Pasirian memeluk agama Islam. Berikut merupakan rincian data agama yang dipeluk oleh masyarakat di Kecamatan Pasirian:<sup>101</sup>

**Tabel 3**

No	Desa/Kelurahan	Islam	Kristen	Katholik	Hindu	Budha	Konghucu
1	Gondoruso	5310	18	0	0	0	0
2	Kalibendo	7168	0	0	0	0	0
3	Bades	10899	55	0	2	2	0
4	Bago	7550	7	0	0	2	0
5	Selok Awar-awar	7888	23	0	0	0	0
6	Condro	4377	0	0	0	0	0
7	Pasirian	13275	228	0	0	0	0
8	Madurejo	3209	9	0	0	0	0
9	Sememu	6277	0	0	0	0	0
10	Nguter	8177	4	0	0	0	0
11	Selokanyar	4692	0	0	0	0	0

<sup>101</sup>*Ibid.*



Sebagai cerminan dari kehidupan beragama di Kecamatan Pasirian, tidak lepas dari keberadaan tempat peribadatan. Jumlah tempat ibadah di Kecamatan Pasirian sebagai berikut:<sup>102</sup>

**Tabel 4**

No	Desa/Kelurahan	Masjid	Mushola	Gereja Kristen	Gereja Katolik	Pura	Vihara
1	Gondoruso	9	42	0	0	0	0
2	Kalibendo	6	52	0	0	0	0
3	Bades	6	33	0	0	0	0
4	Bago	6	54	1	0	0	0
5	Selok Awar-awar	5	46	0	0	0	0
6	Condro	3	24	0	0	0	0
7	Pasirian	4	37	0	0	0	0
8	Madurejo	2	30	0	0	0	0
9	Sememu	6	46	0	0	0	0
10	Nguter	5	51	0	0	0	0
11	Selokanyar	5	40	0	0	0	0

Selain itu, di Kecamatan Pasirian juga terdapat beberapa tempat atau obyek wisata, yaitu sebagai berikut:<sup>103</sup>

1. Watu Pecak di Desa Selok Awar-awar
2. Laut Bambang di Desa Bago
3. Pantai Dampar di Desa Bades
4. Rowo Tlepuk di Desa Gondoruso
5. Telaga Semeru di Desa Nguter
6. Goa Bima di Desa Dampar
7. Goa Lowo di Desa Dampar
8. Gunung Tambo di Desa Bago

#### 4.1.2 Gambaran Umum PT IMMS

##### a. Letak, Kedudukan Hukum dan Akta Pendirian PT IMMS

PT IMMS (*Indo Modern Mining Sejahtera*) merupakan sebuah badan hukum swasta atau perusahaan milik perseorangan

<sup>102</sup>*Ibid.*

<sup>103</sup>*Ibid.*

yang bergerak di bidang pertambangan. Pemiliknya yang sekaligus sebagai Direktur Utama adalah Lam Chong San. Dalam usahanya, PT IMMS secara khusus menggali dan mengelola hasil tambang berupa *iron sand* atau lebih sering disebut pasir besi yang termasuk dalam golongan hasil tambang mineral logam.

PT IMMS berkedudukan atau berkantor pusat di Kabupaten Jember, yang didirikan pada hari Jumat, tanggal 28 Maret 2008 pukul 16.00 WIB. Hal ini seperti yang dijelaskan di dalam Akta Pendirian PT IMMS nomor 11 tertanggal 28 Maret 2008. Akta tersebut dibuat oleh Notaris Zainal Arifin, S.E., S.H. yang berkantor di Jl. Raya Waru, Komplek Ruko Gateway Blok F 25, Waru, Sidoarjo dan berdasarkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia.

Selain itu, lokasi penambangan PT IMMS cabang Lumajang antara lain berada di Desa Bades, Bago, Selok Awar-Awar, Selok Anyar, Pandanarum, dan Pandanwangi, di Kecamatan Pasirian dan Tempeh, dengan luas wilayah pertambangan 2.744,21 Ha dan kode wilayah : 22 3508 2 33 2012 002. Sedangkan jangka waktu berlakunya IUP milik PT IMMS adalah 10 tahun.

b. Struktur Organisasi dan Pemegang Saham PT IMMS

Berdasarkan Keputusan Bupati Lumajang Nomor: 188.45/247/427.12/2012, struktur kepengurusan atau struktur

organisasi serta pemegang saham dari PT IMMS cabang Lumajang yang terbaru adalah sebagai berikut:<sup>104</sup>

Nama Perusahaan	: PT Indo Modern Mining Sejahtera (PT IMMS)
Direktur Utama	: Lam Chong San
Direktur/Komisaris	: Vita Alfiana
Nama Pemegang Saham I	: Vita Alfiana
Pekerjaan	: Wiraswasta
Alamat	: Jl. Arowana 144 Jember, Jawa Timur
Kewarganegaraan	: WNI
Nilai/persentase saham	: Rp 250.000.000,- / 50%
Nama Pemegang Saham II	: Mukhlis
Pekerjaan	: Wiraswasta
Alamat	: Dusun Curah Dami, Desa Sukorambi, Jember
Kewarganegaraan	: WNI
Nilai/persentase saham	: Rp 250.000.000,- / 50%
Komoditas	: Mineral logam (pasir besi/ <i>iron sand</i> )

<sup>104</sup>Data yang diperoleh dari Kantor Cabang PT IMMS di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, tanggal 26 Januari 2015.

c. Visi dan Misi PT IMMS

Di samping itu, PT IMMS sebagai salah satu perusahaan yang berbentuk perseroan terbatas tentu juga memiliki visi dan misi. Visi-misi PT IMMS adalah sebagai berikut:<sup>105</sup>

**1. Visi**

- a. Mengembangkan usaha pemanfaatan potensi sumber bahan tambang khususnya bahan tambang pasir besi secara profesional, arif, bijaksana dan berdayaguna serta berhasilguna untuk mendukung tercapainya visi dan misi daerah.

**2. Misi**

- a. Menginventarisasi dan mengeksplorasi potensi bahan tambang pasir besi di seluruh wilayah Kabupaten Lumajang.
- b. Melakukan eksploitasi bahan tambang pasir besi potensial dengan memperhatikan aspek-aspek :
  1. pengembangan nilai tambah ekonomis secara optimal di wilayah Kabupaten Lumajang,
  2. kinerja yang efektif dan efisien, dan
  3. keamanan dan kelestarian lingkungan hidup.

---

<sup>105</sup>*Ibid.*

- c. Melakukan kerjasama operasional dengan perusahaan pertambangan lain dengan prinsip saling menguntungkan.
- d. Melakukan kerjasama, konsultasi dan koordinasi dengan instansi pemerintah baik pusat maupun daerah, serta lembaga penelitian yang bergerak di bidang pertambangan dalam rangka mewujudkan visi perusahaan daerah aneka tambang.

#### **4.1.3 Ikhtisar Hubungan Hukum antara Pemilik Lahan dengan PT IMMS**

Untuk dapat melakukan kegiatan pertambangan, dalam hal ini menggali bahan tambang dari dalam tanah, selain memerlukan Izin Usaha Pertambangan, PT IMMS juga memerlukan izin atau persetujuan dari pemilik lahan. Hal ini dikarenakan pada lahan atau tanah yang akan ditambang itu masih menempel hak atas tanah dari pemilik. Sebagai pemegang hak atas tanah tersebut, pemilik lahan berhak untuk mendapatkan ganti rugi apabila tanah miliknya digunakan sebagai lahan tambang oleh PT IMMS. Yang dimaksud dengan ganti rugi adalah kewajiban perusahaan pertambangan yaitu PT IMMS untuk menyelesaikan atau membebaskan hak atas tanah dari pemilik lahan sebagai pemegang hak atas tanah. Hal ini pada dasarnya juga telah diatur dalam UU Pertambangan, yaitu dalam Pasal 135 dan Pasal 136 yang berbunyi:

#### Pasal 135

“Pemegang IUP Eksplorasi atau IUPK Eksplorasi hanya dapat melaksanakan kegiatannya setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak atas tanah”

#### Pasal 136

##### Ayat (1)

“Pemegang IUP atau IUPK sebelum melakukan kegiatan operasi produksi wajib menyelesaikan hak atas tanah dengan pemegang hak sesuai dengan ketentuan peraturan perUndang-Undangan.”

##### Ayat (2)

“Penyelesaian hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan atas tanah oleh pemegang IUP atau IUPK.”

Peraturan mengenai kewajiban perusahaan pertambangan untuk menyelesaikan kepemilikan hak atas tanah dengan pemilik lahan dalam UU Pertambangan dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 100 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 23 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Pertambangan Mineral dan Batubara yang berbunyi sebagai berikut:

- (1) Pemegang IUP Operasi Produksi atau IUPK Operasi Produksi yang akan melakukan kegiatan operasi produksi wajib menyelesaikan sebagian atau seluruh hak atas tanah dalam WIUP atau WIUPK dengan pemegang hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemegang IUP Operasi Produksi atau IUPK Operasi Produksi wajib memberikan kompensasi berdasarkan kesepakatan bersama dengan pemegang hak atas tanah.

Adapun bentuk-bentuk penyelesaian kepemilikan hak atas tanah serta pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud dalam PP



Nomor 23 Tahun 2010 di atas dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu berupa sewa-menyewa, jual beli, maupun pinjam pakai. Dalam prakteknya, beberapa tata cara penyelesaian atau pelepasan hak atas tanah yang sering dilakukan oleh perusahaan pertambangan antara lain adalah:<sup>106</sup>

1. Dengan cara melakukan penggantian secara penuh. Artinya, perusahaan membeli atau membebaskan hak atas tanah dari pemegang hak;
2. Melalui cara pembayaran royalti. Perusahaan membayar sejumlah royalti dari produksi bahan galian yang dihasilkan kepada pemegang hak atas tanah sesuai kesepakatan. Cara ini telah biasa dilakukan dan lebih menguntungkan kedua belah pihak;
3. Melalui penyertaan modal. Artinya, lahan dinilai sebagai saham dalam perusahaan tersebut. Namun cara ini kurang pas untuk kondisi masyarakat di daerah yang belum paham dengan seluk beluk hukum bisnis umumnya dan liku-liku bisnis pertambangan khususnya.

Sedangkan bentuk penyelesaian atau pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh PT IMMS terhadap pemilik lahan sebagai pemegang hak atas tanah di Desa Bades adalah dengan melakukan perjanjian sewa-menyewa tanah dengan pemilik lahan tersebut.<sup>107</sup> Dengan adanya perjanjian sewa-menyewa tersebut, PT IMMS mendapatkan izin untuk menambang di lahan yang dimaksud, dan pihak pemilik lahan mendapatkan kompensasi atau ganti rugi berupa sejumlah uang sesuai dengan harga yang telah disepakati oleh kedua

---

<sup>106</sup>Nandang Sudrajat, **Teori dan Praktik Pertambangan Indonesia Menurut Hukum**, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 164.

<sup>107</sup>Hasil wawancara dengan Vita Alfiana, S.E., Direktur Administrasi PT IMMS, tanggal 26 Januari 2015.

belah pihak dalam perjanjian sewa-menyewa. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak PT IMMS, berikut ini merupakan tahapan PT IMMS mendapatkan lahan untuk kegiatan pertambangannya:<sup>108</sup>

a. Tahap I:

PT IMMS (*PT Indo Modern Mining Sejahtera*) mengurus dan melakukan pengajuan untuk memperoleh Izin Usaha Pertambangan (IUP), yang dimulai dari pengajuan KP (Kuasa Pertambangan) sampai dengan Izin Usaha Pertambangan Operasi Produksi (IUP – OP) dengan melalui tahap-tahap dan tata cara yang telah diuraikan sebelumnya.

Dikarenakan PT IMMS ini berdiri sejak tahun 2008, maka peraturan pertambangan yang berlaku pada saat itu adalah Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan. Sehingga pada awal berdirinya, untuk memperoleh izin dalam melakukan kegiatan pertambangan, PT IMMS harus mengajukan Kuasa Pertambangan, dimana yang dimaksud dengan Kuasa Pertambangan adalah “*wewenang yang diberikan kepada badan/perorangan untuk melaksanakan usaha pertambangan.*”<sup>109</sup>

---

<sup>108</sup>*Ibid.*

<sup>109</sup>Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan.

b. Tahap II:

Sebelum melakukan kegiatan pertambangan pada tahapan Operasi Produksi (Eksplorasi), PT IMMS pada saat penyusunan AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) telah melakukan sosialisasi kepada masyarakat sekitar tambang pasir besi di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang tentang rencana kegiatan pertambangan pasir besi yang akan dilakukan, khususnya yang berkaitan dengan 2 (dua) hal, yakni :

1. Bahan tambang yang ada pada perut bumi; dan
2. Hak atas tanah yang ada pada permukaan bumi (lebih dikenal dengan sebutan hak atas tanah).

c. Tahap III:

Terkait dengan hak atas tanah, sejak awal PT IMMS sudah mensosialisasikan kepada masyarakat, bahwa PT IMMS tidak berniat untuk memiliki hak atas tanah dengan cara membeli lahan dari masyarakat sekitar tambang pasir besi di Desa Bades, karena menurut PT IMMS disamping tidak efektif, jika harus membeli lahan juga tidak ekonomis. PT IMMS sejak awal hanya bertujuan untuk melakukan kegiatan pertambangan, bukan memiliki hak atas tanahnya. Oleh karena itu, PT IMMS lebih memilih cara penyelesaian atau pelepasan hak atas tanah

pertambangan dengan melakukan perjanjian sewa-menyewa dengan pihak pemilik lahan.

d. Tahap IV:

Karena letak Wilayah Izin Usaha Pertambangan (WIUP) PT IMMS berada pada sepanjang pantai selatan Kabupaten Lumajang, maka secara umum hak kepemilikan tanahnya banyak yang “tumpang tindih” satu sama lain antara:

1. Masyarakat
2. Pemerintah Kabupaten Lumajang c.q. Dinas Pengairan Kabupaten Lumajang
3. PERHUTANI

PT IMMS setelah selesai melakukan kegiatan pertambangan (eksploitasi Operasi Produksi), masih dibebani kewajiban untuk melakukan reklamasi sebagai kegiatan pascatambang sesuai dengan peraturan dalam UU Pertambangan serta keinginan petani penggarap, misalkan salah satu contohnya yaitu petani penggarap menginginkan tanah bekas lahan tambang tersebut untuk dijadikan sebagai tambak udang, pertanian, dan lain sebagainya.

## **4.2 Sengketa Hak Atas Tanah antara Pemilik Lahan dengan PT IMMS**

### **4.2.1 Kegiatan Usaha Pertambangan PT IMMS di Desa Bades**

Kegiatan usaha pertambangan yang dilakukan oleh PT IMMS meliputi kegiatan eksplorasi dan eksploitasi bahan tambang,

sebagaimana pengertian pertambangan yang sudah diuraikan sebelumnya. Yang dimaksud dengan eksplorasi dalam hal ini adalah:<sup>110</sup>

“Tahapan kegiatan usaha pertambangan untuk memperoleh informasi secara terperinci dan teliti tentang lokasi, bentuk, dimensi, sebaran, kualitas dan sumber daya terukur dari bahan galian, serta informasi mengenai lingkungan sosial dan lingkungan hidup.”

Sedangkan eksploitasi atau yang dalam UU Pertambangan disebut dengan kegiatan operasi produksi merupakan:

“Tahapan kegiatan usaha pertambangan yang meliputi konstruksi, penambangan, pemurnian, termasuk pengangkutan dan penjualan, serta sarana pengendalian dampak lingkungan sesuai dengan hasil studi kelayakan.”

Hasil atau bahan tambang yang diambil dan diolah oleh PT IMMS adalah jenis bahan tambang pasir besi atau *iron sand*. Bahan tambang pasir ini termasuk dalam golongan hasil tambang mineral logam, karena pasir yang diolah tersebut mengandung atau memiliki kandungan besi, bukan merupakan jenis pasir yang termasuk dalam golongan bahan tambang batuan. Hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 23 Tahun 2010 tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Pertambangan Mineral dan Batubara, yang berbunyi sebagai berikut:

“Pertambangan mineral dan batubara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelompokkan ke dalam 5 (lima) golongan komoditas tambang:

---

<sup>110</sup>Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara.

- a. mineral radioaktif meliputi radium, thorium, uranium, monasit, dan bahan galian radioaktif lainnya;
- b. mineral logam meliputi litium, berilium, magnesium, kalium, kalsium, emas, tembaga, perak, timbal, seng, timah, nikel, mangaan, platina, bismuth, molibdenum, bauksit, air raksa, wolfram, titanium, barit, vanadium, kromit, antimoni, kobalt, tantalum, cadmium, galium, indium, yttrium, magnetit, besi, galena, alumina, niobium, zirkonium, ilmenit, khrom, erbium, ytterbium, dysprosium, thorium, cesium, lanthanum, niobium, neodmium, hafnium, scandium, aluminium, palladium, rhodium, osmium, ruthenium, iridium, selenium, telluride, stronium, germanium, dan zenotin;
- c. mineral bukan logam meliputi intan, korundum, grafit, arsen, pasir kuarsa, fluorspar, kriolit, yodium, brom, klor, belerang, fosfat, halit, asbes, talk, mika, magnesit, yarosit, oker, fluorit, ball clay, fire clay, zeolit, kaolin, feldspar, bentonit, gipsum, dolomit, kalsit, rijang, pirofilit, kuarsit, zirkon, wolastonit, tawas, batu kuarsa, perlit, garam batu, clay, dan batu gamping untuk semen; batuan meliputi pumice, tras, toseki, obsidian, marmer, perlit, tanah diatome, tanah serap (fullers earth), slate, granit, granodiorit, andesit, gabro, peridotit, basalt, trakhit, leusit, tanah liat, tanah urug, batu apung, opal, kalsedon, chert, kristal kuarsa, jasper, krisoprase, kayu terkersikan, gamet, giok, agat, diorit, topas, batu gunung quarry besar, kerikil galian dari bukit, kerikil sungai, batu kali, kerikil sungai ayak tanpa pasir, pasir urug, pasir pasang, kerikil berpasir alami (sirtu), bahan timbunan pilihan (tanah), urukan tanah setempat, tanah merah (laterit), batu gamping, onik, pasir laut, dan pasir yang tidak mengandung unsur mineral logam atau unsur mineral bukan logam dalam jumlah yang berarti ditinjau dari segi ekonomi pertambangan; dan
- d. batubara meliputi bitumen padat, batuan aspal, batubara, dan gambut.”

Semua kegiatan pertambangan PT IMMS tersebut tidak hanya dikerjakan oleh PT IMMS sendiri, akan tetapi PT IMMS juga banyak



melibatkan J.O. Partner dan juga masyarakat sekitar tambang. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari adanya tuduhan monopoli yang dilakukan oleh PT IMMS selama melakukan kegiatan pertambangan di Desa Bades. Sehingga masyarakat sekitar wilayah pertambangan PT IMMS tidak merasa terganggu dengan adanya kegiatan pertambangan PT IMMS tersebut.<sup>111</sup>

Jadi kegiatan pertambangan yang dilakukan oleh PT IMMS khususnya yang terletak di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang ini tidak hanya sebatas mencari lahan pertambangan, menggali dan mengambil bahan tambang yang dimaksud yaitu pasir besi, tetapi juga meliputi kegiatan pengolahan, pengangkutan, serta penjualan, dalam hal ini ekspor mineral pasir besi tersebut dalam bentuk *concentrate* dengan kadar Fe. 54 up ke Negara China,<sup>112</sup> dan kegiatan pascatambang seperti kewajiban untuk melakukan reklamasi.<sup>113</sup> Untuk lebih jelasnya, penulis menyertakan beberapa gambar terkait dengan kegiatan pertambangan PT IMMS sebagai berikut:

---

<sup>111</sup>Hasil wawancara dengan Vita Alfiana, S.E., Direktur Administrasi PT IMMS, tanggal 26 Januari 2015.

<sup>112</sup>Hasil wawancara dengan Vita Alfiana, S.E., Direktur Administrasi PT IMMS, tanggal 26 Januari 2015.

<sup>113</sup>Reklamasi adalah kegiatan yang dilakukan sepanjang tahapan usaha pertambangan untuk menata, memulihkan, dan memperbaiki kualitas lingkungan dan ekosistem agar dapat berfungsi kembali sesuai peruntukannya (Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara).

**Gambar 4.2.**

**Mesin Pemisah dan Pencucian Pasir Besi (Separator)**



Sumber: Data Sekunder, 2012

**Gambar 4.3.**

**Proses Pengeboran Tanah**



Sumber: Data Sekunder, 2008

**Gambar 4.4.****Proses Pengangkutan Pasir Besi di PT IMMS**

Sumber: Data Sekunder, 2012

**4.2.2 Wilayah Pertambangan dan Izin Usaha Pertambangan PT IMMS**

Berdasarkan data-data perusahaan milik PT IMMS, sebagai perusahaan pertambangan PT IMMS sudah diberikan izin untuk melakukan kegiatan usaha pertambangan di beberapa daerah, yang salah satunya yaitu di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang. Izin Usaha Pertambangan (IUP) yang dimiliki oleh PT IMMS tersebut terdiri dari IUP Eksplorasi dan IUP Operasi Produksi.

Luas lahan tambang atau wilayah pertambangan pasir besi yang dimiliki oleh PT IMMS di Kabupaten Lumajang sesuai IUP Eksplorasi yang dimiliki PT IMMS adalah seluas 8.000 hektar lebih,

yang berada di sepanjang pantai selatan Kabupaten Lumajang, yakni terletak pada 6 (enam) kecamatan sebagai berikut:<sup>114</sup>

1. Wilayah Kecamatan Yosowilangun
2. Wilayah Kecamatan Kunir
3. Wilayah Kecamatan Tempeh
4. Wilayah Kecamatan Pasirian
5. Wilayah Kecamatan candipuro
6. Wilayah Kecamatan Tempursari

Izin untuk melakukan kegiatan usaha pertambangan di Lumajang tersebut diperoleh PT IMMS berdasarkan Surat Keputusan Bupati Lumajang Nomor 503/904/427.14/2009 yang berupa izin dari Bupati Lumajang kepada PT IMMS untuk melakukan kegiatan eksplorasi di lokasi pertambangan cabang Lumajang, dan diperpanjang dengan Keputusan Bupati Lumajang Nomor 503/302/427.14/2012. Selain itu, PT IMMS juga telah mendapatkan izin untuk melakukan kegiatan eskploitasi atau operasi produksi, berdasarkan Keputusan Bupati Lumajang Nomor 188.45/247/427.12/2012 tentang Persetujuan Peningkatan Izin Usaha Pertambangan Eksplorasi menjadi Izin Usaha Pertambangan Operasi Produksi kepada PT Indo Modern Mining Sejahtera di Desa Bades, Bago, Selok Awar-Awar, Selok Anyar, Pandanarum, dan Pandanwangi Kecamatan Pasirian dan Tempeh Kabupaten Lumajang.

---

<sup>114</sup>Hasil wawancara dengan Vita Alfiana, S.E., Direktur Administrasi PT IMMS, tanggal 26 Januari 2015.

Secara berurutan, tahapan PT IMMS memperoleh izin untuk melakukan kegiatan pertambangan di Kabupaten Lumajang adalah sebagai berikut:<sup>115</sup>

1. KP (Kuasa Pertambangan), sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan;
2. Konversi (perubahan dan penyesuaian dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara) menjadi IUP Eksplorasi (Ijin Usaha Pertambangan Eksplorasi) sebagaimana IUP Eksplorasi Nomor : 503/904/427.14/2009 tanggal 25 Agustus 2009;
3. Peningkatan menjadi IUP Operasi Produksi (Ijin Usaha Pertambangan Operasi Prokduksi) Tahap I sebagaimana IUP Operasi Produksi Nomor : 503/436/427.14/2010 tanggal 20 Juli 2010;
4. Peningkatan menjadi IUP Operasi Produksi (Ijin Usaha Pertambangan Operasi Prokduksi) Tahap II sebagaimana IUP Operasi Produksi Nomor : 188.45/247/427.12/2012 tanggal 8 Agustus 2012.

---

<sup>115</sup>Hasil wawancara dengan Vita Alfiana, S.E., Direktur Administrasi PT IMMS, tanggal 26 Januari 2015.



Berikut ini penulis sertakan pula gambar dari beberapa wilayah atau lahan pertambangan PT IMMS di Desa Bades:

**Gambar 4.5.**

**Wilayah Pertambangan PT IMMS**



Sumber: Data Sekunder, 2014

**Gambar 4.6.**

**Lahan Pertambangan PT IMMS I**



Sumber: Data Sekunder, 2014



**Gambar 4.7.****Lahan Pertambangan PT IMMS II**

Sumber: Internet, 2014

#### **4.2.3 Sengketa Hak Atas Tanah antara Pemilik Lahan dengan PT IMMS**

Kegiatan usaha pertambangan PT IMMS yang berada di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang telah mendapatkan Izin Usaha Pertambangan (IUP) dari Pemerintah Daerah Lumajang dalam hal ini Bupati Lumajang. Di samping itu, PT IMMS juga telah melakukan perjanjian dengan pemilik lahan tambang untuk selanjutnya dilakukan kegiatan eksplorasi dan eksploitasi. Hal ini dilakukan oleh PT IMMS sebagaimana diatur dalam UU Pertambangan, bahwa sebelum melakukan kegiatan pertambangan, perusahaan pertambangan yaitu PT IMMS harus memiliki IUP dan terlebih dahulu harus menyelesaikan hak atas tanah dengan pemegang hak atas tanah di lahan yang akan ditambang. Adapun perjanjian yang

dilakukan adalah perjanjian sewa-menyewa tanah. Pada awalnya, perjanjian dan kesepakatan-kesepakatan yang telah dibuat bersama antara PT IMMS dengan pihak pemilik lahan diterima dengan baik dan semua kesepakatan berjalan sesuai dengan yang telah disepakati di antara pihak-pihak yang bersangkutan.

Akan tetapi, fakta yang ada di lapangan antara pihak pertama yaitu PT IMMS dengan pemilik lahan selaku pihak kedua, justru banyak terjadi kejanggalan dalam perjanjian sewa-menyewa yang telah sebelumnya disepakati kedua belah pihak. Namun seiring dengan pesatnya kegiatan pertambangan yang ada pada Wilayah Izin Usaha Pertambangan (WIUP) PT IMMS, banyak bermunculan penambang-penambang ilegal atau penambang liar yang biasa disebut spekulan sebagai pihak ketiga yang mulai mengganggu kegiatan pertambangan PT IMMS, baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri yang menawarkan untuk bekerja sama dengan masyarakat sekitar tambang yaitu pemilik lahan. Kedatangan para penambang liar ini tidak mampu dibendung oleh PT IMMS. Selanjutnya para penambang liar atau spekulan ini bekerja sama dengan pemberi modal untuk mendapatkan lahan tambang pasir besi langsung dari pemilik lahan, walaupun pada kenyataannya lahan tambang tersebut berada pada WIUP PT IMMS.

Sejak masuknya pihak ketiga yaitu para penambang liar atau spekulan ini, pemilik lahan selaku pihak kedua cenderung lebih memilih bekerja sama dengan spekulan. Pertimbangan pihak kedua

dalam kecenderungan bekerja sama dengan spekulan ini hanya sebatas karena menginginkan keuntungan yang lebih banyak. Para penambang liar tentu saja memberikan tawaran keuntungan yang lebih baik serta menjanjikan bahwa akan memberikan fasilitas-fasilitas yang lebih dibandingkan keuntungan yang pihak kedua dapatkan dari PT IMMS. Sekalipun kegiatan pertambangan yang dilakukan oleh spekulan ini tidak sesuai dengan peraturan pertambangan yang berlaku, dikarenakan pihak ketiga atau spekulan ini tidak memiliki Izin Usaha Pertambangan (IUP) dari Pemerintah setempat, pihak kedua atau pemilik lahan tetap memilih untuk bekerja sama dengan spekulan. Kegiatan pertambangan yang dilakukan oleh pihak ketiga atau spekulan ini justru merugikan PT IMMS, kegiatan pertambangan PT IMMS menjadi terganggu karena lahannya diambil alih oleh penambang liar tersebut.

Permasalahan ini kemudian menimbulkan sengketa antara pihak pertama yaitu PT IMMS dengan pemilik lahan selaku pihak kedua terkait dengan perjanjian sewa-menyewa yang dahulu telah disepakati. Penambang liar ini mulai merusak perjanjian-perjanjian antara pemilik lahan dengan PT IMMS, bahkan cenderung mengabaikan perjanjian sewa lahan, sehingga PT IMMS sangat dirugikan. Para penambang liar mulai berani menjual hasil tambang pasir besi untuk dikirim ke *stockfile* liar<sup>116</sup> dan hasilnya langsung

---

<sup>116</sup>*Stockfile* liar adalah penampungan dan pencucian hasil tambang pasir besi yang tidak mempunyai izin (Hasil wawancara dengan Mahmud, S.H., Kuasa Hukum PT IMMS, tanggal 2 Februari 2015).

diekspor tanpa melalui PT IMMS. Bahkan para penambang liar juga berani mengirim pasir besi ke luar Kota Lumajang dengan menggunakan surat jalan PT IMMS yang isinya maupun stempelnya dipalsukan, dan selanjutnya diekspor dengan menggunakan IUP dari kabupaten lainnya seperti Tulungagung, Blitar, dan Malang dengan cara memalsu seolah-olah pasir besi yang dikirim berasal dari kabupaten tersebut.<sup>117</sup>

Dalam hal ini pihak kedua telah menciderai perjanjian atau dengan kata lain telah melakukan wanprestasi terhadap pihak pertama, dimana pihak kedua telah melanggar kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata yang berbunyi *“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”* Sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi adalah:<sup>118</sup>

“lalai melaksanakan atau tidak dipenuhinya kewajiban atau prestasi sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak yaitu kreditor dan debitor.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 1234 KUHPerdata tersebut, sudah jelas menunjukkan bahwa pihak kedua telah melakukan wanprestasi terhadap pihak pertama, karena dalam perjanjian yang dibuat antara PT IMMS dan pemilik lahan disepakati bahwa pemilik lahan selaku pihak kedua dilarang untuk menyewakan atau

---

<sup>117</sup>Hasil wawancara dengan Mahmud, S.H., Kuasa Hukum PT IMMS, tanggal 2 Februari 2015.

<sup>118</sup>Salim HS, **Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)**, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 180.

memberikan tanahnya atau mengizinkan pihak lain untuk menggunakan serta memanfaatkan tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut, baik untuk kegiatan pertambangan maupun hal yang lain selama perjanjian tersebut belum berakhir.

### 4.3 Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah antara Pemilik Lahan dengan PT IMMS

#### 4.3.1 *Alternative Dispute Resolution (ADR)*

Istilah ADR merupakan istilah asing, sehingga juga memiliki istilah dalam Bahasa Indonesia, antara lain seperti Pilihan Penyelesaian Sengketa (PPS), Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS), dan Pilihan Penyelesaian Sengketa (PPS) di luar pengadilan. *Alternative Dispute Resolution (ADR)* merupakan suatu “*penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilakukan secara damai*”.<sup>119</sup> Pengertian mengenai ADR ini juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, dimana dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 (UU Arbitrase) ini yang dimaksud dengan ADR merupakan:<sup>120</sup>

“Suatu pranata penyelesaian sengketa di luar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampingkan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan.”

---

<sup>119</sup>Rachmadi Usman, **Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan**, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 6.

<sup>120</sup>*Ibid*, hlm. 7.

ADR adalah sebuah konsep yang mencakup berbagai bentuk penyelesaian sengketa selain dari pada proses peradilan melalui cara-cara yang sah menurut hukum, baik berdasarkan pendekatan konsensus, seperti negosiasi, mediasi dan konsiliasi atau tidak berdasarkan pendekatan konsensus, seperti arbitrase.<sup>121</sup>

George Applebey, dalam tulisannya yang berjudul “*An Overview of Alternative Dispute Resolution*” juga berpendapat bahwa:<sup>122</sup>

ADR pertama-tama adalah merupakan suatu eksperimen untuk mencari model-model:

- a) Model-model baru dalam penyelesaian sengketa;
- b) Penerapan-penerapan baru terhadap metode-metode lama;
- c) Forum-forum baru bagi penyelesaian sengketa;
- d) Penekanan yang berbeda dalam pendidikan hukum.

Dari beberapa alternatif penyelesaian sengketa (ADR) yang diatur oleh undang-undang, PT IMMS memilih untuk menyelesaikan sengketa secara damai melalui mediasi, dimana yang dimaksud dengan mediasi adalah:<sup>123</sup>

“Proses negosiasi pemecahan konflik atau sengketa dimana pihak luar atau pihak ketiga tidak memihak bekerja sama dengan pihak yang bersengketa atau konflik untuk membantu memperoleh kesepakatan perjanjian dengan memuaskan.”

---

<sup>121</sup>Agus Subagyo, *Alternative Dispute Resolution (ADR) : Definisi, Implementasi Dan Aksi*, E-journal (online), <http://www.e-journal.kopertis4.or.id/>, diakses 1 April 2015.

<sup>122</sup>*Ibid.*

<sup>123</sup>Rachmad Syafa'at, *Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa (Latar Belakang, Konsep, dan Implementasinya)*, Agritek Yayasan Pembangunan Nasional, Malang, 2006, hlm. 35.



PT IMMS lebih memilih menempuh jalur mediasi disebabkan oleh beberapa hal, antara lain:

1. Sengketa yang terjadi melibatkan masyarakat sekitar wilayah pertambangan, dimana tidak memungkinkan jika harus menggugat masyarakat secara menyeluruh.
2. PT IMMS tidak ingin sengketa yang terjadi ini berdampak pada kegiatan pertambangannya, karena masyarakat sekitar wilayah pertambangan PT IMMS di Desa Bades bersepakat untuk menghentikan kegiatan pertambangan PT IMMS apabila PT IMMS melanjutkan perkara ini ke Pengadilan.
3. Pada dasarnya, PT IMMS telah beberapa kali mencoba untuk melaporkan permasalahan ini kepada pihak yang berwajib, baik ke Polsek Pasirian, Polres Lumajang, maupun Polda Jawa Timur. Akan tetapi, tidak ditanggapi atau mendapat respon positif. Pihak yang berwajib justru menyarankan PT IMMS untuk tidak melanjutkan kasus ini ke Pengadilan dan berdamai dengan masyarakat.

#### **4.3.2 Penyelesaian Sengketa Hak Atas Tanah antara Pemilik Lahan dengan PT IMMS**

Selama kegiatan pertambangan PT IMMS berlangsung, khususnya di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, banyak timbul permasalahan yang berdampak buruk bagi kegiatan

pertambangan PT IMMS tersebut. Salah satu permasalahan yang terjadi hingga saat ini yaitu mengenai sengketa hak atas tanah dengan masyarakat pemilik tanah yang digunakan sebagai lahan pertambangan PT IMMS. Sengketa yang terjadi dalam hal ini yaitu terkait dengan perjanjian sewa-menyewa lahan yang disepakati oleh PT IMMS dengan pihak pemilik lahan atau pemegang hak atas tanah. Di tengah berjalannya perjanjian sewa-menyewa tersebut, muncul permasalahan dimana terdapat pihak ketiga yaitu spekulan yang memicu timbulnya sengketa antara PT IMMS dengan pemilik lahan, dimana keberadaan pihak ketiga ini justru menyebabkan terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua terhadap PT IMMS selaku pihak pertama dalam perjanjian.

Untuk menyelesaikan sengketa tersebut, banyak upaya yang telah dilakukan oleh PT IMMS. Upaya awal yang dilakukan oleh PT IMMS adalah melaporkan sengketa ini kepada pihak Kepolisian, baik di tingkat Polsek Pasirian, Polres Lumajang, maupun Polda Jawa Timur. Namun upaya yang dilakukan PT IMMS ini tidak membuahkan hasil, dimana pihak Kepolisian tidak menanggapi laporan tersebut dan menyarankan PT IMMS untuk berdamai dengan masyarakat serta menuruti keinginan masyarakat di Desa Bades. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Mahmud, S.H., Kuasa Hukum PT IMMS, ditengarai pihak Kepolisian justru berada di pihak masyarakat Desa Bades. Upaya pelaporan yang dilakukan PT IMMS ini semakin menyulut emosi masyarakat dan menyebabkan

masyarakat melakukan tindakan represif. Terlebih lagi pihak penambang ilegal atau spekulan justru menggerakkan masyarakat sekitar wilayah pertambangan untuk menolak dan menghentikan kegiatan pertambangan PT IMMS dengan alasan PT IMMS tidak memenuhi janji kepada masyarakat untuk membangun musholla, Taman Kanak-Kanak (TK), Puskesmas, fasilitas PLN, dan lain-lain. Masyarakat mulai melakukan demo untuk menolak kegiatan pertambangan PT IMMS di Desa Bades, dengan membakar pabrik pengolahan pasir besi milik PT IMMS, menahan beberapa pihak dari PT IMMS, serta menyita alat-alat berat yang digunakan PT IMMS untuk menambang, dan banyak tindakan lain yang dilakukan untuk menghentikan kegiatan pertambangan PT IMMS di Desa Bades tersebut. Berikut ini penulis sertakan beberapa gambar mengenai tindakan yang telah dilakukan oleh masyarakat di Desa Bades terkait dengan kegiatan pertambangan PT IMMS:

**Gambar 4.8.**

**Demo Masyarakat di Rumah Dinas Bupati Lumajang**



Sumber: Internet, 2012

**Gambar 4.9.**

**Masyarakat Membakar Pabrik PT IMMS di Kabupaten Lumajang**



Sumber: Internet, 2013

Permasalahan tersebut dirasa oleh PT IMMS sangat merugikan pihaknya. Karena kegiatan pertambangan PT IMMS terpaksa berhenti cukup lama dan pabriknya tidak dapat beroperasi. Oleh karena itu, PT IMMS mencoba upaya lain untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi. Upaya lanjutan yang dilakukan oleh PT IMMS yaitu dengan mencoba jalur damai melalui mediasi dengan pihak pemilik lahan dan pihak ketiga yaitu spekulan.<sup>124</sup> Dengan jalur mediasi ini, diharapkan tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

---

<sup>124</sup>Hasil wawancara dengan Mahmud, S.H., Kuasa Hukum PT IMMS, tanggal 2 Februari 2015.

**Gambar 4.10.****Kuasa Hukum PT IMMS**

Sumber: Data Sekunder, 2015

Dari mediasi tersebut, telah disepakati agar sengketa antara para pihak yaitu PT IMMS dan pemilik lahan diselesaikan dengan cara *win-win solution*, yaitu cara penyelesaian yang sama-sama menguntungkan bagi kedua belah pihak. Sehingga PT IMMS melakukan perjanjian bagi hasil dengan pihak kedua yaitu pemilik lahan dari kegiatan pertambangan PT IMMS. Dalam perjanjian bagi hasil ini, disepakati bahwa pemilik lahan akan mendapatkan keuntungan sebesar 1 US \$ setiap penjualan satu (1) ton konsentrat pasir besi.<sup>125</sup>

---

<sup>125</sup> *Ibid*



Sedangkan dengan pihak ketiga yaitu spekulan, PT IMMS sepakat untuk melakukan kerja sama terkait dengan kegiatan penjualan hasil tambang pasir besi. Hal ini didasari oleh terbitnya Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia (Permen ESDM) Nomor 7 Tahun 2012 yang pada pokoknya mengatur bahwa setiap kegiatan ekspor pasir besi harus melalui pemegang IUP Operasi Produksi, dalam hal ini yaitu PT IMMS. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 13 ayat (3) Permen ESDM RI yang berbunyi:

Pemegang IUP Operasi Produksi pasir besi, IUPK Operasi Produksi pasir besi, dan IUP Operasi Produksi khusus untuk pengolahan dan/atau pemurnian pasir besi serta IUP Operasi Produksi khusus untuk pengangkutan dan penjualan yang menjual komoditas tambang pasir besi, termasuk produk samping atau sisa hasil pengolahan dan/atau pemurnian berupa terak ke luar negeri wajib memenuhi batasan minimum pengolahan dan/atau pemurnian komoditas tambang mineral logam sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Dengan keluarnya Permen ESDM tersebut, pihak spekulan tidak dapat melakukan ekspor pasir besi jika tidak melalui PT IMMS. Sehingga para spekulan sangat membutuhkan izin ekspor yang dimiliki oleh PT IMMS. Dalam hal ini PT IMMS ditempatkan pada dua pilihan atau posisi yang menyulitkan, dalam arti jika PT IMMS membantu kegiatan ekspor spekulan, maka PT IMMS telah melakukan pelanggaran pidana terkait dengan penerimaan hasil pertambangan ilegal. Di sisi lain, jika PT IMMS tidak bersedia untuk



membantu dan bekerja sama dengan pihak spekulan, PT IMMS akan mengalami kerugian semakin banyak dan bisa saja kegiatan pertambangannya dihentikan secara paksa oleh masyarakat sekitar Desa Bades.<sup>126</sup>

Karena keadaan *overmacht*<sup>127</sup> di atas, pada akhirnya PT IMMS setuju untuk bekerja sama dengan para penambang ilegal atau spekulan, dengan tambahan pertimbangan agar Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Lumajang tetap dapat masuk ke Anggaran Pembelanjaan Daerah (APBD) Lumajang.



---

<sup>126</sup>*Ibid.*

<sup>127</sup>*Overmacht* atau *force majeure* atau keadaan memaksa adalah suatu keadaan ketika debitur (pihak yang berutang) tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur (pihak yang berpiutang), yang disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya. Menurut Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., keadaan memaksa dalam hukum adalah keadaan yang menyebabkan bahwa suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perhubungan hukum tidak dapat dilaksanakan (<http://www.oemiy.wordpress.com>, diakses tanggal 5 Maret 2015).

## BAB V

### PENUTUP

#### 1.1 Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dengan pengumpulan data-data, dokumentasi dan dengan didukung hasil wawancara, maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Sengketa yang terjadi antara PT IMMS dengan pihak pemilik lahan sebagai pemegang hak atas tanah di Desa Bades, Kecamatan Pasirian, Kabupaten Lumajang, pada awalnya disebabkan oleh keberadaan pihak ketiga yaitu spekulan atau penambang ilegal atau penambang liar. Dimana keberadaan spekulan ini justru menimbulkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak kedua yaitu pemilik lahan atas perjanjian sewa-menyewa yang telah disepakati terhadap pihak pertama yaitu PT IMMS. Pemilik lahan dikatakan telah melakukan wanprestasi karena ia melanggar isi klausula perjanjian dengan PT IMMS, dimana dalam perjanjian tersebut telah disepakati bahwa selama perjanjian sewa-menyewa lahan itu berlangsung, pemilik lahan tidak boleh menyewakan atau menyerahkan dan mengizinkan pihak lain untuk memanfaatkan tanah tersebut sebagai lahan pertambangan. Faktanya pemilik lahan justru memberikan izin kepada spekulan untuk menambang dan mengambil pasir besi di tanahnya yang masih berada dalam WIUP milik PT IMMS dengan alasan keuntungan yang ia dapatkan akan jauh lebih besar jika ia bekerja sama dengan spekulan tersebut. Sehingga hal ini

menyebabkan PT IMMS mengalami kerugian, karena lahan pertambangannya dikuasai oleh pihak lain secara ilegal atau tidak sah.

2. Terkait dengan ketentuan bahwa PT IMMS sebagai perusahaan pertambangan yang telah memiliki Izin Usaha Pertambangan (IUP) harus terlebih dahulu menyelesaikan hak atas tanah dengan pemilik lahan, sebagaimana diatur dalam Pasal 135 dan Pasal 136 UU Pertambangan, dimana dalam pelaksanaan ketentuan tersebut timbul sengketa antara kedua belah pihak. Upaya yang dilakukan oleh PT IMMS terhadap sengketa tersebut yaitu dengan melaporkan tindakan spekulasi atau penambang liar kepada pihak Kepolisian. Akan tetapi, upaya pelaporan ini tidak membuahkan hasil. Sehingga PT IMMS mencoba untuk melakukan upaya lain, dengan menempuh jalur damai melalui cara mediasi dengan pemilik lahan dan spekulasi. Dari mediasi ini, disepakati bahwa PT IMMS dan pihak pemilik lahan akan melakukan perjanjian bagi hasil terkait dengan hasil penjualan pasir besi tersebut. Sedangkan kesepakatan dengan pihak spekulasi, PT IMMS bersedia untuk bekerja sama dengan spekulasi dalam hal ekspor atau penjualan pasir besi ke luar negeri. Hal ini berhubungan dengan diaturnya masalah ekspor pasir besi dalam Peraturan Menteri ESDM Nomor 7 Tahun 2012, dimana diatur bahwa perusahaan pertambangan yang akan melakukan ekspor pasir besi harus memiliki Izin Usaha Pertambangan (IUP) Operasi Produksi.

## 1.2 Saran

1. Pemerintah selaku pemberi Izin Usaha Pertambangan (IUP) harus lebih aktif memberikan sosialisai kepada masyarakat sekitar wilayah pertambangan, pemilik lahan yang masuk dalam Wilayah Izin Usaha Pertambangan (WIUP) PT IMMS tentang UU Pertambangan, sehingga tidak terjadi kekacauan seperti dalam kasus tersebut.
2. Pihak Kepolisian harus lebih tegas dan bertanggungjawab dalam menangani masalah penambang liar atau penambang ilegal, sehingga pihak Kepolisian dapat mengambil sikap jika terjadi permasalahan yang sama di kemudian hari.
3. Perusahaan pertambangan harus lebih memperhatikan kepentingan masyarakat sekitar wilayah pertambangan, agar tidak ada masyarakat yang merasa terganggu dan dirugikan atas kegiatan pertambangannya, karena dianggap dapat merusak lingkungan. Misalnya seperti dengan melakukan kewajiban reklamasi dan kegiatan pascatambang, membangun Puskesmas, musholla, Taman Kanak-Kanak (TK), dan lain sebagainya, yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat sekitar wilayah pertambangan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku dan Literatur

- Abdulkadir Muhammad. 1992. **Hukum Perikatan**. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Adrian Sutedi. 2011. **Hukum Pertambangan**. Jakarta: Sinar Grafika.
- Bambang Sunggono. 2011. **Metodologi Penelitian Hukum**. Jakarta: Rajawali Pers.
- Burhan Ashshofa. 2001. **Metode Penelitian Hukum**. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Gatot Supramono. 2012. **Hukum Pertambangan Mineral dan Batubara Indonesia**. Jakarta: Rineka Cipta.
- Goodpaster, Gary. 1993. **Negosiasi dan Mediasi: Sebuah Pedoman Negosiasi dan Penyelesaian Sengketa Melalui Negosiasi**. Jakarta: ELIPS Project.
- Hamidi. 2010. **Metode Penelitian dan Teori Komunikasi**. Malang: UMM Press.
- Herlien Budiono. 2010. **Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan**. Bandung: Citra Aditya.
- Komariah. 2002. **Hukum Perdata**, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang.
- M. Yahya Harahap. 1986. **Segi-Segi Hukum Perjanjian Cetakan I**. Bandung: Alumni.
- M. Yahya Harahap. 1991. **Arbitrase**. Jakarta: Pustaka Kartini.
- Moore, Christopher W. 1995. **Mediasi Lingkungan**. Jakarta: Indonesian Center for Environmental Law dan CDR Associates.
- Nandang Sudrajat. 2010. **Teori dan Praktik Pertambangan Indonesia Menurut Hukum**. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- R. Subekti. 1992. **Arbitrase Perdagangan**. Bandung: Binacipta.
- R. Wirjono Prodjodikoro. 1989. **Azas-Azas Hukum Perjanjian**, Bandung: Bale.

- Rachmad Syafa'at. 2006. **Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa**. Malang: Agritek Yayasan Pembangunan Nasional.
- Rachmadi Usman. 2003. **Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan**. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Salim HS. 2011 **Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)**. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. 2000. **Ilmu Hukum**. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Siti Megadianty Adam dan Takdir Rahmadi. **Sengketa dan Penyelesaiannya, Buletin Musyawarah Nomor Tahun I**. Jakarta: Indonesian Center for Environmental Law.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1988. **Kamus Besar Bahasa Indonesia**. Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.
- Zainuddin Ali. 2011. **Metode Penelitian Hukum**. Jakarta: Sinar Grafika.
- Nandang Sudrajat. 2010. **Teori dan Praktik Pertambangan Indonesia Menurut Hukum**. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Salim HS. 2011. **Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)**. Jakarta: Sinar Grafika.
- Rachmadi Usman. 2003. **Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan**. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rachmad Syafa'at. 2006. **Advokasi dan Pilihan Penyelesaian Sengketa (Latar Belakang, Konsep, dan Implementasinya)**. Malang: Agritek Yayasan Pembangunan Nasional.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pertambangan Mineral dan Batubara

Peraturan Pemerintah Nomor 23 Tahun 2010 tentang Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pertambangan



Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia (Permen ESDM) Nomor 7 Tahun 2012

### Penelitian Hukum

Gede Dewangga Prahasta Dyatmika, **Peran Kepala Adat Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah *Nepang* Antara Desa Adobala Dengan Desa Redontena Di Kecamatan Klubagolit, Adonara (Studi di Kabupaten Flores Timur, Nusa Tenggara Timur)**, Skripsi tidak diterbitkan, Malang, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2015.

### Website

**Perjanjian Sewa-Menyewa**, <http://ngobrolinhukum.com/2013/05/16/perjanjian-sewa-menyewa>, tanggal 6 April 2015

NPS Law Office, Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa Secara Umum dan Pengaturannya Dalam KUHPperdata, <http://www.npslawoffice.com/pengertian-perjanjian-sewa-menyewa-secara-umum-dan-pengaturannya-dalam-kuhperdata/>, tanggal 6 April 2015

**Wanprestasi Dalam Perjanjian**, <https://shareshareilmu.wordpress.com>, tanggal 6 April 2015

Agus Subagyo, **Alternative Dispute Resolution (ADR) : Definisi, Implementasi Dan Aksi**, E-journal (*online*), <http://www.e-journal.kopertis4.or.id/>, tanggal 6 April 2015